

Erstbezug: 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon & perfekter Anbindung



Wohnbereich – visualisiert

Objektnummer: 1609/47021

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

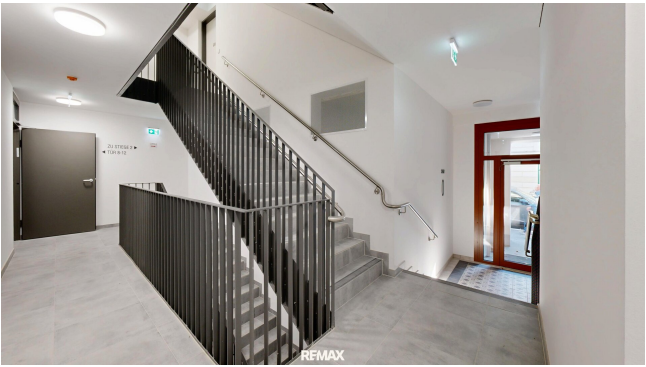
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,40 m ²
Nutzfläche:	55,48 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	1.187,47 €
Kaltmiete (netto)	929,88 €
Kaltmiete	1.038,06 €
Betriebskosten:	108,18 €
Heizkosten:	38,97 €
USt.:	110,44 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



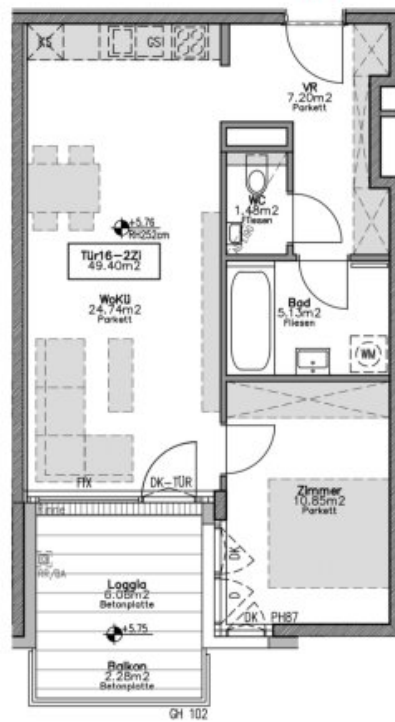




1130 WIEN



TÜR 1-16



1.STOCK STG1 TÜR16		0 1 2 3 4 5m		24.04.2022	
WOHNFLÄCHE:	49,40 m ²	TÜREN		ALLGEMEINABKÜRZUNGEN	
LOGGIA:	6,08 m ²	WOHNUNGSEINGANGSTÜRE	90 / 210cm	PH	Parapethöhe GH
GESAMTFLÄCHE:	55,48 m ²	INNENTÜRE	80 / 200cm	AN	Abstellnische BH
BALKON:	2,28 m ²		Fensterflügel Terrassenflügel	AR	Abstellraum MOK
TERRASSE:	-		In Dreh-Ausführung (D)	KS	Kühlschrank RH
GARTEN:	-		In Kipp-Ausführung (K)	WM	Waschmaschine AD abgeh. Decke mit RH 215
KELLERABTEIL:	-		In Dreh-Kipp-Ausführung (DK)	GS	Geschirrspüler STUK
			In Hebeschiebe-Ausführung (HS)	DU	Dusche VK
				INS.AP	Installation aufputz mmm/tpv
					Unterputzverteiler
2-ZIMMER-WOHNUNG		UNVERBINDLICHE PLANKOPIE AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWELNS AKTUELLE BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SONSTIGE EINRICHTUNGSDETAILS SIND NUR OBERFLÄCHLICH VORBEHALTLICH ÄNDERUNGEN NATURMASSE ERFORDERLICH			



Objektbeschreibung

Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, helle Räume und großzügige Freiflächen – ob Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten.

Ein besonderes Highlight ist die **moderne Deckenheizung und -kühlung**, die ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgt – effizient und komfortabel.

Ausstattung

- hochwertige Parkettböden
- 3-fach verglaste Fenster
- Deckenheizung & -kühlung
- elektrische Raffstores
- Markensanitärausstattung
- Lift im Haus
- Fahrradabstellräume
- Tiefgarage (optional)

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55,48 m² und offener Wohnküche.

Loggia und Balkon sind von Wohn- und Schlafzimmer aus zugänglich und bieten zusätzlichen Freiraum.

Sehr gute Anbindung – insbesondere zur U4 (Hütteldorf) – sowie Einkaufsmöglichkeiten in

unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Haushalte, die ruhig wohnen und gleichzeitig flexibel in der Stadt unterwegs sein möchten.

Fotos (c) Irene Schanda

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <750m

Post <1.250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <750m

U-Bahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap