

2-Zimmer-Neubau in Hietzing – Balkon & U4-Nähe



Wohnbereich – visualisiert

Objektnummer: 1609/47024

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

Zahlen, Daten, Fakten

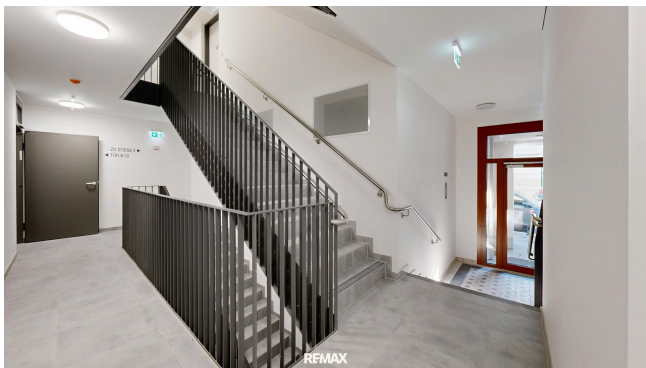
| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Auhofstraße |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1130 Wien |
| Baujahr: | 2025 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 41,90 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 32,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,68 |
| Gesamtmiete | 1.011,63 € |
| Kaltmiete (netto) | 792,19 € |
| Kaltmiete | 884,34 € |
| Betriebskosten: | 92,15 € |
| Heizkosten: | 33,20 € |
| USt.: | 94,09 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

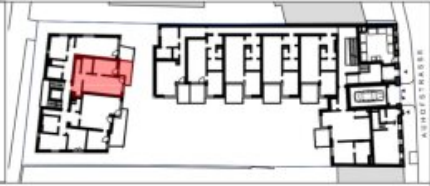


Selina Harnuboglu

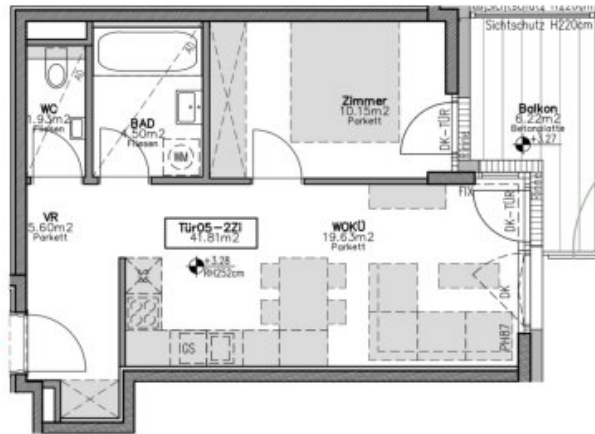




1130 WIEN



TÜR 2-05



1.STOCK|STG2|TÜR05



08.01.2024

| | |
|---------------|----------------------|
| WOHNFLÄCHE: | 41,90 m ² |
| LOGGIA: | - |
| GESAMTFLÄCHE: | 41,90 m ² |
| BALKON: | 6,22 m ² |
| TERRASSE: | - |
| GARTEN: | - |
| KELLERABTEIL: | - |

| TÜREN | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| WOHNUNGSEINGANGSTÜRE | 90 / 210cm |
| INNENTÜRE | 80 / 200cm |
| | Fensterflügel Terrassentürflügel |
| in Dreh-Ausführung (D) | |
| in Kipp-Ausführung (K) | |
| in Dreh-Kipp-Ausführung (DK) | |
| in Hebeschiebe-Ausführung (HS) | |

| ALLGEMEINABKÜRZUNGEN | | |
|----------------------|----------------------------|-------------------------|
| PH | Parapethöhe GH | Geländerhöhe |
| AN | Abstellrische BH | Brüstungshöhe |
| AR | Abstellraum MOK | Mauerankerhöhe |
| KS | Kühlschrank RH | Raumhöhe |
| WM | Waschmaschine AD | abgeh. Decke min RH 215 |
| GS | Geschirrspüler STUK | Sturzunterkante |
| DU | Dusche VK | Vorderkante |
| INS.AP | Installation aufputzmm/uvp | Unterputzverteiler |

2-ZIMMER-WOHNUNG

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE | AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWELNS AKTUELLE BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
SONSTIGE EINRICHTUNGSDETAILS SIND NUR BEI VISUALISIERUNGEN VORBEHALTLICH ANÄNDERUNGEN | 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

Kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 41,90 m² und offener Wohnküche.

Der Balkon bietet zusätzlichen Freiraum im Alltag.

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