

## **Auhof Park Residences - wo Wohnen und Leben in Harmonie ist**



**Objektnummer: 7160**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1130 Wien,Hietzing                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2027                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 61,59 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 65,11 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 29,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,76                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 525.350,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 123,18 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 61,59 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 24,64 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

18.912,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



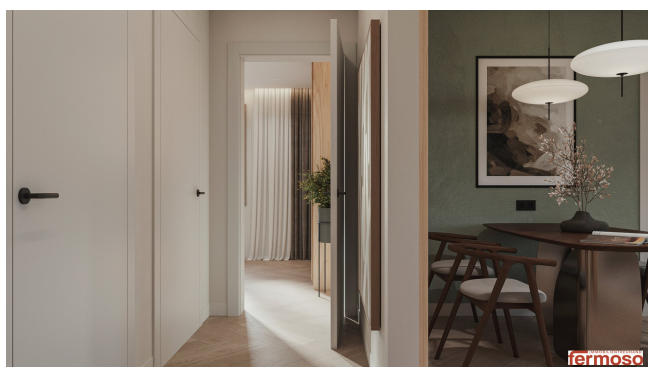
**Peter Gruber**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH

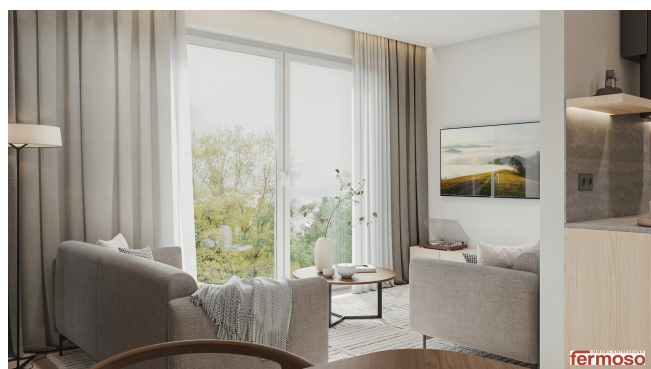


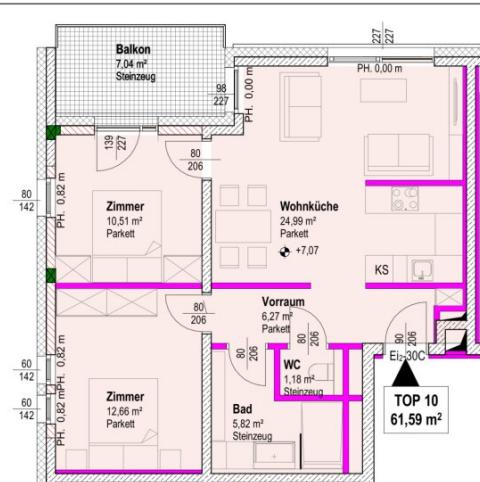












M 1:100

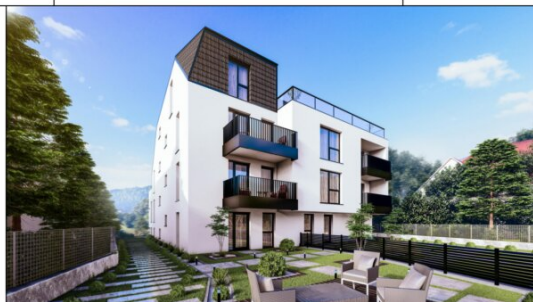
Wohnküche: ca. 24,97 m<sup>2</sup>  
 Schlafen 1: ca. 10,51 m<sup>2</sup>  
 Schlafen 2: ca. 12,66 m<sup>2</sup>  
 Vorzimmer: ca. 6,27 m<sup>2</sup>  
 Bad : ca. 5,82 m<sup>2</sup>  
 WC : ca. 1,18 m<sup>2</sup>  
 Balkon: ca. 7,04 m<sup>2</sup>  
 Summe: ca. 61,59 m<sup>2</sup>

#### OBJEKTDDETAILS:

##### Top 10

#### 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche: ca. 61,59 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Balkone: 1  
 Balkonen-Flächen: 7,04 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 3  
 Badezimmer: 1  
 WC: 1  
 Typ: Neubau  
 Zustand: Erstbezug  
 Baujahr: 2026



18.03.2026

IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

Die Auhof Park Residences definieren exklusives Wohnen im 13. Wiener Bezirk neu. Dieses einzigartige Wohnprojekt, bestehend aus 12 individuell geplanten Residenzen, verkörpert eine harmonische Verbindung von anspruchsvoller Architektur, hochwertiger Ausstattung und einer unvergleichlichen Lebensqualität. Hier wurde jedes Detail sorgfältig durchdacht, um ein Zuhause zu schaffen, das Ihren höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die Architektur der Auhof Park Residences zeichnet sich durch klare Linien, zeitlose Eleganz und eine durchdachte Geometrie des Komforts aus. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Wohnräume und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Offene Grundrisse ermöglichen eine flexible Gestaltung und bieten ausreichend Platz für individuelle Entfaltung. Jede Einheit verfügt über private Freiflächen wie Terrassen, Balkone oder Gärten, die den Wohnraum erweitern und eine direkte Verbindung zur umgebenden Natur herstellen. Im Inneren erwarten Sie ausgewählte Materialien und eine hochwertige Bauweise, die sich in jedem Detail widerspiegelt. Von edlen Bodenbelägen über moderne Bäder bis hin zu stilvollen Küchen – hier wurde an alles gedacht, um ein Ambiente von Luxus und Behaglichkeit zu schaffen. Die Wohnungen, mit Größen von ca. 41 m<sup>2</sup> bis ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, bieten vielfältige Optionen für Singles, Paare und Familien. Die durchdachte Zonierung innerhalb der Wohnungen schafft Rückzugsorte der Ruhe und Gelassenheit, wo Sie sich entspannen und neue Energie tanken können.

Die Auhof Park Residences sind mehr als nur ein Wohnort; sie sind ein Statement für einen Lebensstil, der Wert auf Komfort, Ästhetik und eine tiefe Verbundenheit mit der Natur legt.



Erleben Sie ein Zuhause, in dem Wohnen und Leben in perfekter Harmonie sind.

## Wohnungsübersicht & Flächen: Auhof Park Residences

Die folgende Liste bietet eine detaillierte Übersicht über die 13 exklusiven Wohneinheiten des Projekts **Auhof Park Residences** in der Auhofstraße 253, 1130 Wien. Jede Wohnung besticht durch eine durchdachte Planung, hochwertige Ausstattung und individuelle Freiflächen.

| Top          | Geschoss    | Zimmer | Wohnfläche | Balkon  | Terrasse | Garten-Terrasse | Eigengarten | Gewicht Fläche |
|--------------|-------------|--------|------------|---------|----------|-----------------|-------------|----------------|
| <b>**1**</b> | Erdgeschoss | 2      | 61,88 m²   | -       | -        | 5,42 m²         | 70,10 m²    | 69,92 m²       |
| <b>**2**</b> | Erdgeschoss | 2      | 54,91 m²   | -       | -        | 6,00 m²         | 202,1 m²    | 82,02 m²       |
| <b>**3**</b> | Erdgeschoss | 3      | 83,52 m²   | -       | -        | 6,00 m²         | 316,60 m²   | 96,08 m²       |
| <b>**4**</b> | 1. OG       | 3      | 64,83 m²   | 5,83 m² | -        | -               | -           | 67,75 m²       |
| <b>**5**</b> | 1. OG       | 2      | 45,06 m²   | 5,73 m² | -        | -               | -           | 47,93 m²       |

|        |                     |   |                      |                     |                      |   |   |                      |
|--------|---------------------|---|----------------------|---------------------|----------------------|---|---|----------------------|
| **6**  | 1. OG               | 3 | 61,20 m <sup>2</sup> | 6,58 m <sup>2</sup> | -                    | - | - | 64,49 m <sup>2</sup> |
| **7**  | 1. OG               | 2 | 38,61 m <sup>2</sup> | 6,80 m <sup>2</sup> | -                    | - | - | 42,01 m <sup>2</sup> |
| **8**  | 2. OG               | 2 | 49,02 m <sup>2</sup> | -                   | 16,18 m <sup>2</sup> | - | - | 54,36 m <sup>2</sup> |
| **9**  | 2. OG               | 2 | 33,22 m <sup>2</sup> | -                   | 14,05 m <sup>2</sup> | - | - | 37,86 m <sup>2</sup> |
| **10** | 2. OG               | 3 | 61,59 m <sup>2</sup> | 7,04 m <sup>2</sup> | -                    | - | - | 65,11 m <sup>2</sup> |
| **11** | 2. OG               | 2 | 38,61 m <sup>2</sup> | 7,08 m <sup>2</sup> | -                    | - | - | 42,15 m <sup>2</sup> |
| **12** | DG (Pentho3<br>use) |   | 83,29 m <sup>2</sup> | -                   | 28,56 m <sup>2</sup> | - | - | 92,85 m <sup>2</sup> |
| **13** | DG (Pentho2<br>use) |   | 70,81 m <sup>2</sup> | -                   | 17,45 m <sup>2</sup> | - | - | 76,57 m <sup>2</sup> |

## Zusätzliche Flächen & Parken

Neben den Wohneinheiten verfügt das Projekt über zusätzliche Lagerräume im Untergeschoss sowie PKW-Stellplätze:

- \* **Lagerabteile (Untergeschoss):**

- \* AR05: 11,55 m<sup>2</sup>

- \* AR07: 11,31 m<sup>2</sup>

- \* AR08: 15,12 m<sup>2</sup>

- \* **Parken (Untergeschoss):**

- \* 9 PKW-Stellplätze

- \* 2 Motorrad-Stellplätze

## **Ausstattungshighlights**

- \* **Nachhaltigkeit:** Energieeffiziente Bauweise mit Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung in allen Wohnräumen.

- \* **Komfort:** Hochwertiger Holzparkett, bodengleiche Duschen und exklusive Sanitärausstattungen.

- \* **Infrastruktur:** Moderner Aufzug von der Tiefgarage bis in die Wohnebenen.

- \* **Freiraum:** Jede Wohnung verfügt über mindestens einen Balkon, eine Terrasse oder einen privaten Eigengarten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

## **Gesundheit**



Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap