

**NEU in Hietzing! Nur 13 exklusive Eigentumswohnungen –  
5 % Rabatt für die ersten Käufer.**



Terrasse

**Objektnummer: 7305**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1130 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>          | 2026                  |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 83,29 m²              |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 2                     |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 775.200,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 183,24 €              |
| <b>Heizkosten:</b>       | 99,95 €               |
| <b>Sonstige Kosten:</b>  | 93,28 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Lana Simakova**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10  
1030 Wien

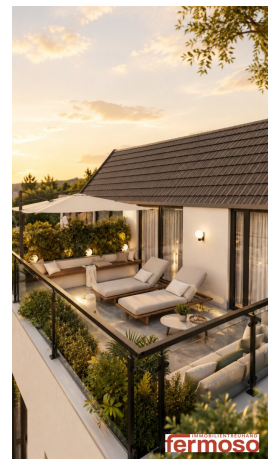
T +43 665 65 779 726  
H +43 665 65 779 726

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

gungstermin zur









Wohnküche: ca. 27,37 m<sup>2</sup>  
 Schlafen 1: ca. 13,06 m<sup>2</sup>  
 Schlafen 2: ca. 12,14 m<sup>2</sup>  
 Vorzimmer: ca. 8,65 m<sup>2</sup>  
 Gang: ca. 4,52 m<sup>2</sup>  
 Schrankraum: ca. 10,73 m<sup>2</sup>  
 Bad: ca. 5,64 m<sup>2</sup>  
 WC: ca. 1,18 m<sup>2</sup>

Summe: ca. 83,29 m<sup>2</sup>



#### OBJEKTDDETAILS:

##### Top 12

##### DACHGESCHOSS

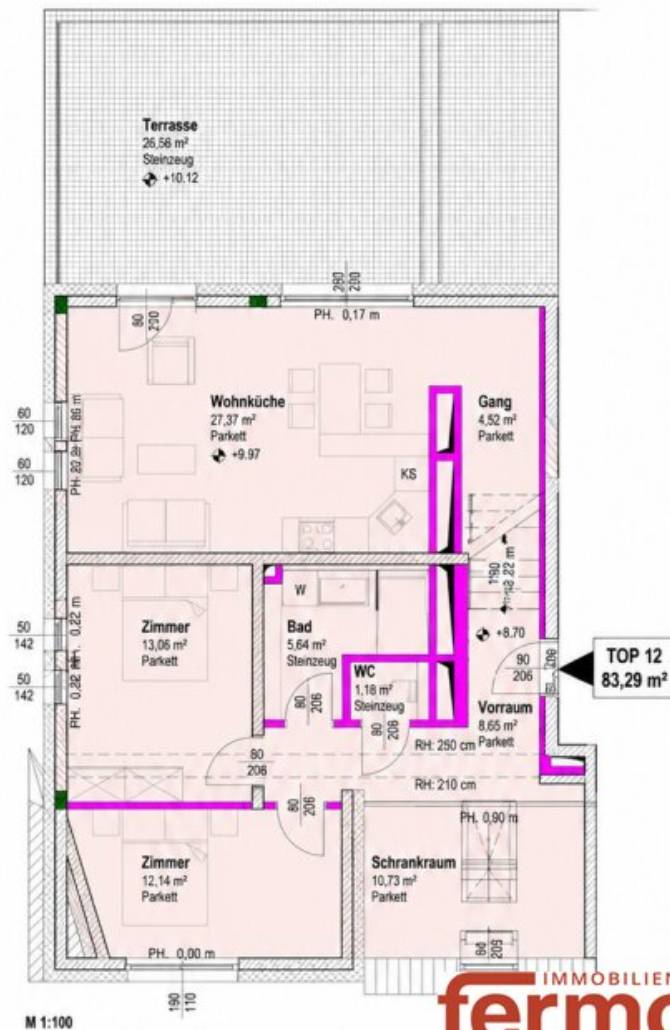
Wohnfläche: ca. 83,29 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Terrassen: 1  
 Terrassen-Flächen: 26,56 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 3  
 Badezimmer: 1  
 WC: 1  
 Typ: Neubau  
 Zustand: Erstbezug  
 Baujahr: 2026



**AUHOFF PARK**  
 RESIDENCES

18.03.2026

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

**Nur 13 exklusive Eigentumswohnungen. Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Qualität und Privatsphäre schätzen.**

Mit den **Auhof Park Residences** entsteht in der begehrten Auhofstraße 253 im 13. Wiener Gemeindebezirk ein außergewöhnliches Neubauprojekt, das modernes Design, nachhaltige Bauweise und naturnahes Wohnen perfekt miteinander verbindet.

Die kleine Wohnanlage mit **nur 13 exklusiven Eigentumswohnungen** garantiert ein Höchstmaß an Privatsphäre und Wohnqualität. Großzügige Freiflächen, hochwertige Materialien und eine zeitlose Architektur schaffen ein Zuhause, das weit über klassischen Wohnkomfort hinausgeht.

Direkt am Wienerwald gelegen und nur wenige Minuten von der U4 Hütteldorf entfernt, genießen Sie hier die perfekte Balance zwischen Natur und urbanem Leben. Der Lainzer Tiergarten, Schloss Schönbrunn sowie zahlreiche Spazier- und Radwege befinden sich praktisch vor Ihrer Haustür.

Die hochwertige Ausstattung überzeugt mit Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Echtholzparkett, bodengleichen Duschen sowie großzügigen Fensterflächen, die jede Wohnung mit Tageslicht erfüllen.

**Geplante Fertigstellung: März 2027**

### Das Penthouse Top 12

- ca. **83 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- ca. **92 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- ca. **27 m<sup>2</sup> Sonnenterrasse**
- 3 Zimmer
- Erstbezug
- Lift bis ins Dachgeschoss

### Kaufpreis

**€ 775.200**

## Monatliche Kosten

**Betriebskosten:** € 183,24

**Heizkosten:** € 99,95

**Sonstige Kosten:** € 93,28

**Gesamt monatlich:** € 376,47

Gerne informieren wir Sie persönlich über dieses exklusive Neubauprojekt und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

**Lana Simakova**

Immobilienberaterin

? +43 665 65779726

**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