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




Terrasse

## Objektnummer: 7305

## Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Gesamtfläche:** | 83,29 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 32,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,76 |
| **Kaufpreis:** | 775.200,00 € |
| **Betriebskosten:** | 183,24 € |
| **Heizkosten:** | 99,95 € |
| **Sonstige Kosten:** | 93,28 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3,60 € inkl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Mag. Lana Simakova**

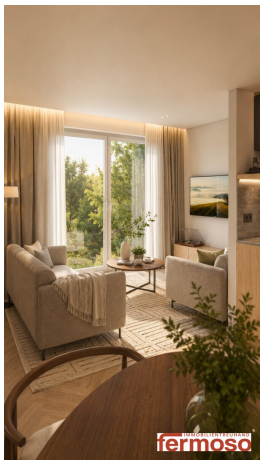
Fermoso Immobilientreuhand GmbH
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10

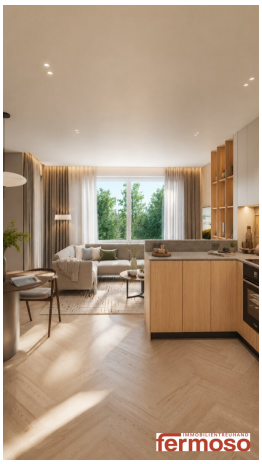
1030 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen für w gungstermin zur Verfügung.



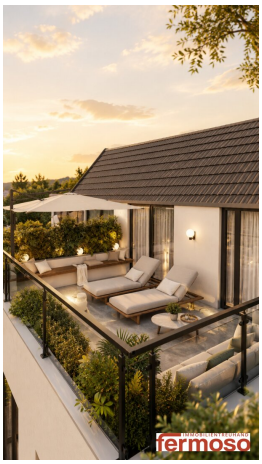

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


fermoso


fermoso


IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

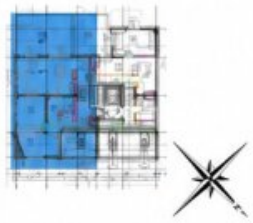

fermoso


fermoso


Wohnküche: ca. 27,37 m²
Schlafen 1: ca. 13,06 m²
Schlafen 2: ca. 12,14 m²
Vorzimmer: ca. 8,65 m²
Gang: ca. 4,52 m²
Schrankraum: ca. 10,73 m²
Bad: ca. 5,64 m²
WC: ca. 1,18 m²
Summe: ca. 83,29 m²
OBJEKTDETAILS:
Top 12
DACHGESCHOSS
Wohnfläche: ca. 83,29 m²
Anzahl Terrassen: 1
Terrassen-Flächen: 26,56 m²
Zimmer: 3
Badezimmer: 1
WC: 1
Typ: Neubau
Zustand: Erstbezug
Baujahr: 2026
AUHOF PARK
RESIDENCES
18.03.2026
fermoso
Terrasse
26,56 m²
Steinzeug
+10.12
Wohnküche
27,37 m²
Parkett
+9.97
Gang
4,52 m²
Parkett
KS
Zimmer
13,06 m²
Parkett
Bad
5,64 m²
Steinzeug
W
WC
1,18 m²
Steinzeug
+8.70
TOP 12
83,29 m²
Vorraum
8,65 m²
Parkett
RH: 250 cm
RH: 210 cm
PH. 0,90 m
Zimmer
12,14 m²
Parkett
Schrankraum
10,73 m²
Parkett
PH. 0,90 m
PH. 0,17 m
M 1:100
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


fermoso

| | |
|---|---|
| Wohnküche: | ca. 27,37 m² |
| Schlafen 1: | ca. 13,06 m² |
| Schlafen 2: | ca. 12,14 m² |
| Vorzimmer: | ca. 8,65 m² |
| Gang: | ca. 4,52 m² |
| Schrankraum: | ca. 10,73 m² |
| Bad: | ca. 5,64 m² |
| WC: | ca. 1,18 m² |
| **Summe:** | **ca. 83,29 m²** |



OBJEKTDETAILS:
**Top 12**
**DACHGESCHOSS**

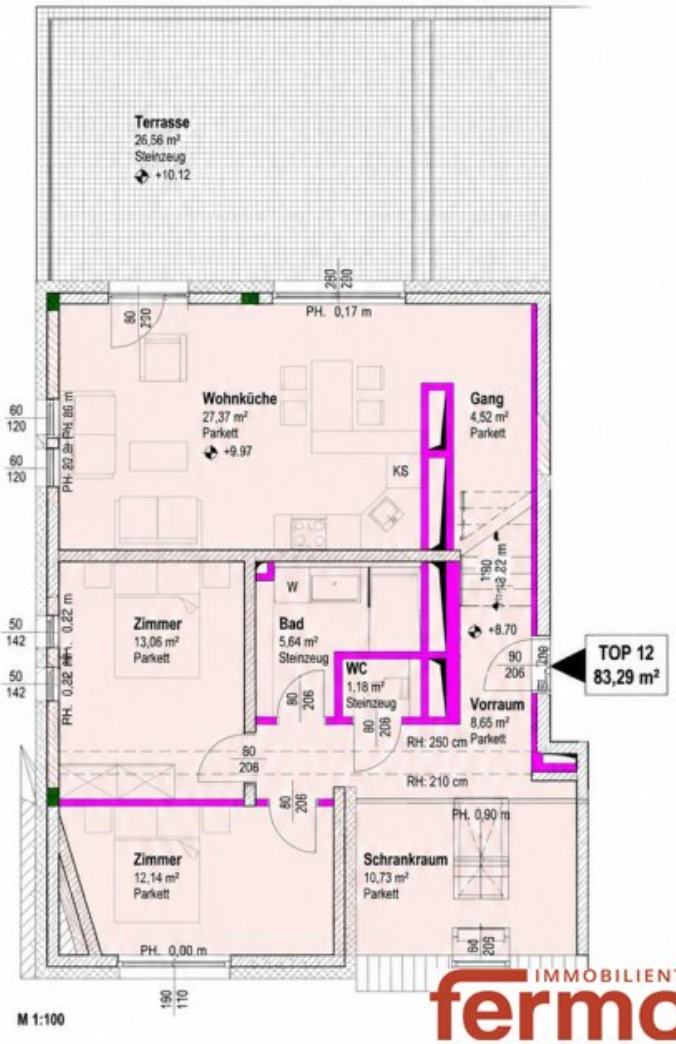
| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | ca. 83,29 m² |
| Anzahl Terrassen: | 1 |
| Terrassen-Flächen: | 26,56 m² |
| Zimmer: | 3 |
| Badezimmer : | 1 |
| WC : | 1 |
| Typ: | Neubau |
| Zustand: | Erstbezug |
| Baujahr: | 2026 |



AUHOF PARK
RESIDENCES

18.03.2026

fermoso IMMOBILIENTREUHAND




fermoso IMMOBILIENTREUHAND

# 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 m² Wohnfläche**

• ca. **92 m² Nutzfläche**

• ca. **27 m² 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

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