

**OBER ST. VEIT | CHARMANTE 2-ZIMMER-WOHNUNG IN
HIETZING – RUHIGE GRÜNLAGE AM STRECKERPARK |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26293

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,04 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,17 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 0,97
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	107,23 €
USt.:	13,48 €
Provisionsangabe:	

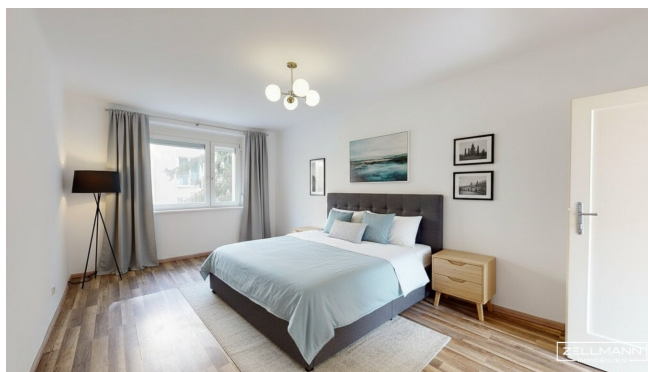
9.324,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin Verhunc

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8





GRUNDRISSPLAN

visualisiert



ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. **ZELLMANN** Qualität





KONTAKT

Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. ZELLMANN







Objektbeschreibung

CHARMANTE 2-ZIMMER-WOHNUNG IN HIETZING – RUHIGE GRÜNLAGE AM STRECKERPARK

In attraktiver Wohnlage des **13. Wiener Gemeindebezirks** gelangt diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in der Auhofstraße zum Verkauf. Die Lage nahe dem Streckerpark verbindet ein angenehm ruhiges Wohnumfeld mit der ausgezeichneten Infrastruktur Hietzings und einer guten öffentlichen Anbindung.

Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung überzeugt durch ihre **klare und funktionale Raumaufteilung**. Wohnzimmer, Schlafzimmer, separate Küche und Badezimmer sind über das Vorzimmer erschlossen. Damit eignet sich die Wohnung besonders für Singles oder Paare, die zwei gut dimensionierte Wohnräume und eine eigenständige Küche bevorzugen.

Das Wohnzimmer bietet mit rund **20 m²** ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich und einen Esstisch. Das rund **18 m² große Schlafzimmer** lässt sich ebenfalls komfortabel möblieren und bietet angenehme Rückzugsmöglichkeiten.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Zimmer:** 2
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Wohnzimmer:** ca. 20 m²
- **Schlafzimmer:** ca. 18 m²
- **Küche:** separat
- **Raumaufteilung:** zentral begehbar
- **Heizung:** Pelletofen

- **Warmwasser:** Gastherme
- **Umrüstmöglichkeit:** Gasetagenheizung grundsätzlich möglich
- **Keller:** eigenes Kellerabteil
- **Lage:** Auhofstraße · nahe Streckerpark · 1130 Wien
- **Öffentliche Anbindung:** U4 Ober St. Veit rasch erreichbar

WOHNEN MIT KLARER RAUMAUFTEILUNG

Die Wohnung bietet einen unkomplizierten und gut nutzbaren Grundriss. Vom zentralen Vorzimmer aus sind die einzelnen Bereiche der Wohnung bequem erreichbar, wodurch Durchgangszimmer vermieden werden und beide Haupträume unabhängig voneinander genutzt werden können.

Das rund **20 m² große Wohnzimmer** bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die Raumgröße ermöglicht eine angenehme Kombination aus Wohnen und Essen und lässt dennoch ausreichend Spielraum für unterschiedliche Einrichtungskonzepte.

Mit rund **18 m²** ist auch das Schlafzimmer großzügig dimensioniert. Neben einem Doppelbett finden hier problemlos Kleiderschränke und weitere Möbel Platz. Die separate Küche hält den Kochbereich bewusst vom Wohnraum getrennt und unterstreicht die klassische, alltagstaugliche Raumorganisation.

RAUMAUFTEILUNG

- Wohnzimmer mit ca. 20 m²
- Schlafzimmer mit ca. 18 m²
- Separate Küche
- Badezimmer

- Zentrales Vorzimmer
- Eigenes Kellerabteil

HEIZUNG UND WARMWASSER

Die Beheizung der Wohnung erfolgt derzeit über einen **Pelletofen**. Für die Warmwasserbereitung ist eine **Gastherme** vorhanden.

Bei entsprechendem Bedarf besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das vorhandene System auf eine **Gasetagenheizung** umzustellen. Eine konkrete technische Umsetzung ist vom Käufer bei Interesse gesondert zu prüfen.

LAGE UND INFRASTRUKTUR – WOHNEN IN HIETZING

Die Wohnung befindet sich in der **Auhofstraße in 1130 Wien** und damit in einem der etablierten Wohngebiete Hietzings. Das Umfeld verbindet einen angenehm grünen Wohncharakter mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Lebens.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zum **Streckerpark**, der zusätzlichen Grün- und Erholungsraum in unmittelbarer Umgebung bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie Cafés und Gastronomie befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Auch die weitläufigen Grün- und Erholungsgebiete des Wiener Westens sind gut erreichbar. Damit verbindet der Standort die Vorteile des urbanen Wohnens mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Die **U4-Station Ober St. Veit** ist rasch erreichbar. Über die U4 besteht eine direkte Verbindung unter anderem in Richtung Hietzing, Schönbrunn, Meidling Hauptstraße, Karlsplatz, Schwedenplatz und weiter in Richtung Heiligenstadt.

Ergänzt wird die U-Bahn-Anbindung durch Bus- und Straßenbahnverbindungen im näheren Umfeld. Dadurch sind sowohl das Hietzinger Bezirkszentrum als auch weitere Teile Wiens gut erreichbar.

AKTUELLE VERMIETUNG

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Der monatliche **Hauptmietzins beträgt netto € 528,62**. Die Angaben zum bestehenden Mietverhältnis und dessen Beendigung werden im Rahmen der weiteren Abwicklung anhand der aktuellen Vertragsunterlagen konkretisiert. Die Mieter können innerhalb eines Monats ausziehen, sodass die Wohnung frei von Bestandsverträgen übernommen werden könnte.

FÜR WEN DIESE WOHNUNG BESONDERS INTERESSANT IST

Die Kombination aus zwei gut dimensionierten Zimmern, separater Küche und zentraler Raumaufteilung macht die Wohnung besonders für **Singles und Paare** interessant. Gleichzeitig bietet die Lage im Erdgeschoss einen unkomplizierten Zugang zur Wohnung.

Auch die Lage spricht für ein langfristig attraktives Wohnumfeld: Hietzing, die Nähe zum Streckerpark, die gute Erreichbarkeit der U4 und die gewachsene Infrastruktur verbinden Alltagstauglichkeit mit hoher Wohnqualität.

UNSER RESÜMEE

Eine charmante und funktional geschnittene **2-Zimmer-Wohnung in gefragter Hietzinger Wohnlage**, die insbesondere durch ihre großzügigen Haupträume, die separate Küche und das grüne Wohnumfeld überzeugt.

Das rund 20 m² große Wohnzimmer, das rund 18 m² große Schlafzimmer, die zentrale Raumaufteilung sowie die Nähe zum Streckerpark schaffen ein angenehmes Zuhause für Singles oder Paare.

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit der Infrastruktur und guten Erreichbarkeit des 13. Bezirks verbinden möchten.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Eine Immobilie verdient eine persönliche und sorgfältige Begleitung. ZELLMANN IMMOBILIEN steht für transparente Information, nachvollziehbare Beratung und professionelle Betreuung während des gesamten Immobilienprozesses.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Verfügung und präsentieren Ihnen die Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

RECHTLICHE HINWEISE

Die Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf Informationen des Eigentümers beziehungsweise Auftraggebers. Flächenangaben verstehen sich, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, als Circa-Angaben. Änderungen

und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Angaben zu technischen Änderungs- oder Umrüstmöglichkeiten stellen keine Zusicherung einer behördlichen, technischen oder rechtlichen Umsetzbarkeit dar und sind bei entsprechendem Interesse gesondert zu prüfen.

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Aktuelle Energiekennzahlen wurden in den vorliegenden Objektangaben nicht genannt und werden daher nicht ergänzt. Die entsprechenden Kennzahlen sind dem für die Liegenschaft gültigen Energieausweis zu entnehmen und vor Veröffentlichung entsprechend einzusetzen.

HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Für weiterführende Informationen, zusätzliche Objektunterlagen und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

TRANSPARENZ BEI TEXT- UND BILDMATERIAL – EINSATZ KÜNSTLICHER INTELLIGENZ

Die Texte dieses Exposés wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Verantwortung verbleibt bei ZELLMANN IMMOBILIEN. Dieser Hinweis dient einer transparenten Immobilienpräsentation unter Berücksichtigung der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz, insbesondere deren Transparenzbestimmungen nach Artikel 50.

Einzelne Immobilienaufnahmen können geringfügig KI-gestützt optimiert worden sein. Dies betrifft insbesondere behutsame Anpassungen von Belichtung, Helligkeit, Kontrast und natürlicher Farbwiedergabe. Solche technischen Korrekturen dienen einer aussagekräftigen und möglichst originalgetreuen Darstellung, nicht einer optischen Täuschung.

Darüber hinausgehende digitale Bearbeitungen, insbesondere virtuell geräumte oder möblierte Räume sowie Darstellungen möglicher Gestaltungsvarianten, werden unmittelbar beim jeweiligen Bild gesondert als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung gekennzeichnet.

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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap