OBER ST. VEIT | Pärchenhit - Wohnen am Streckerpark - Zentral, Grün | 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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,17 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 0,97
Kaufpreis:	259.500,00 €
Betriebskosten:	107,23 €
USt.:	13,48 €

Provisionsangabe:

9.342,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin Verhunc

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












GRUNDRISSPLAN
visualisiert
Zimmer
ca. 17,69 m²
Vorzimmer ca. 5,40 m²
WC
ca. 1,38 m²
Bad
ca. 4,30 m²
Küche
ca. 5,22 m²
Zimmer
ca. 19,90 m²
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH
Vertrauen. Service. Qualität.



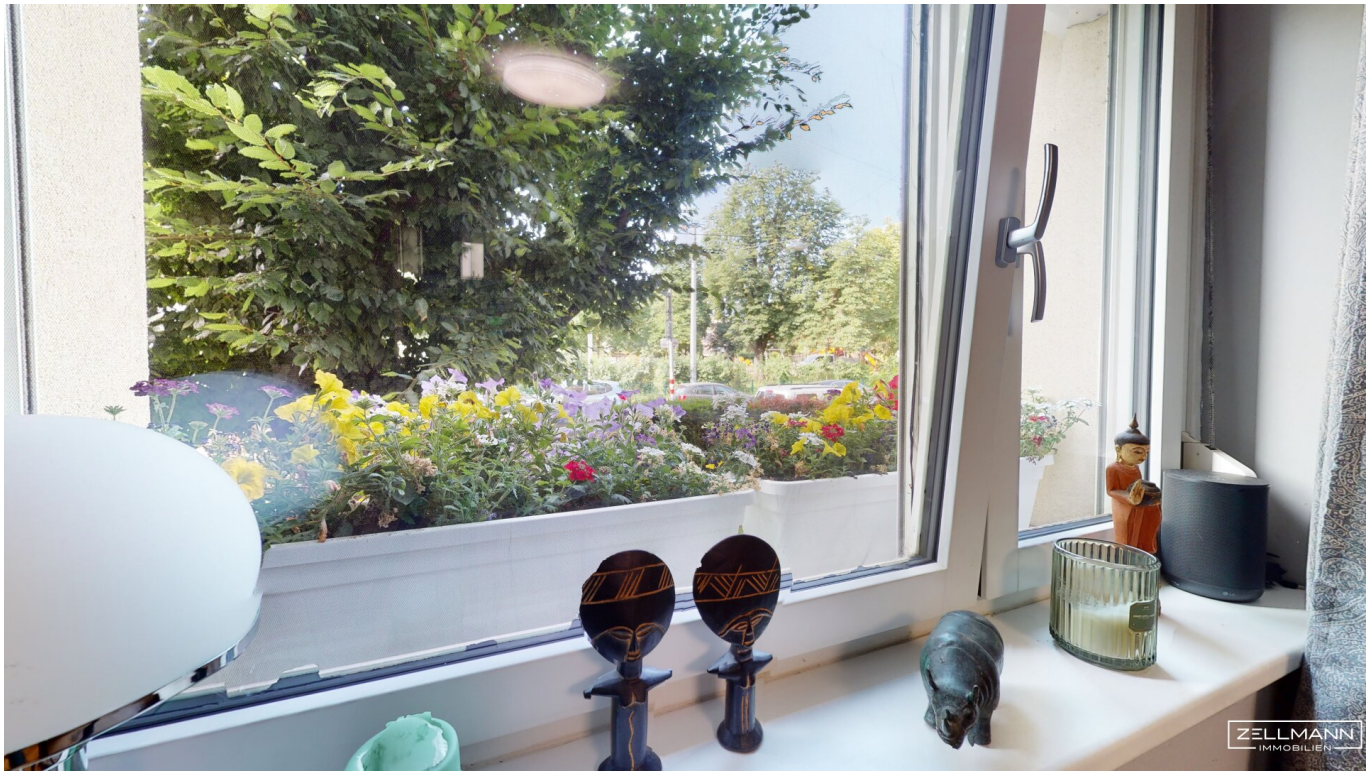











ZELLMANN
IMMOBILIEN


KONTAKT
Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!
Vertrauen. Service. Qualität.
ZELLMANN


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.

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.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und 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): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

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