Wo Wohnen zur Auszeit wird – 2 Zimmer mit Gartenidylle zur Miete



WOHNKÜCHE

Objektnummer: 1939/218950

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	41,80 m²
Nutzfläche:	41,80 m²
Gesamtfläche:	105,10 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	50,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	1.150,00 €
Kaltmiete (netto)	928,42 €
Kaltmiete	1.045,46 €
Betriebskosten:	96,14 €
USt.:	104,54 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

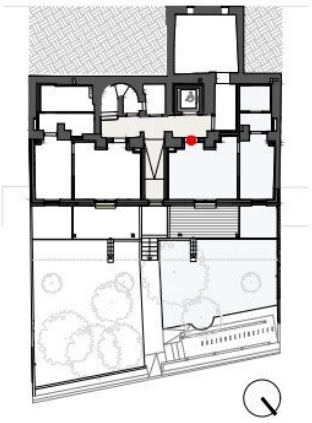




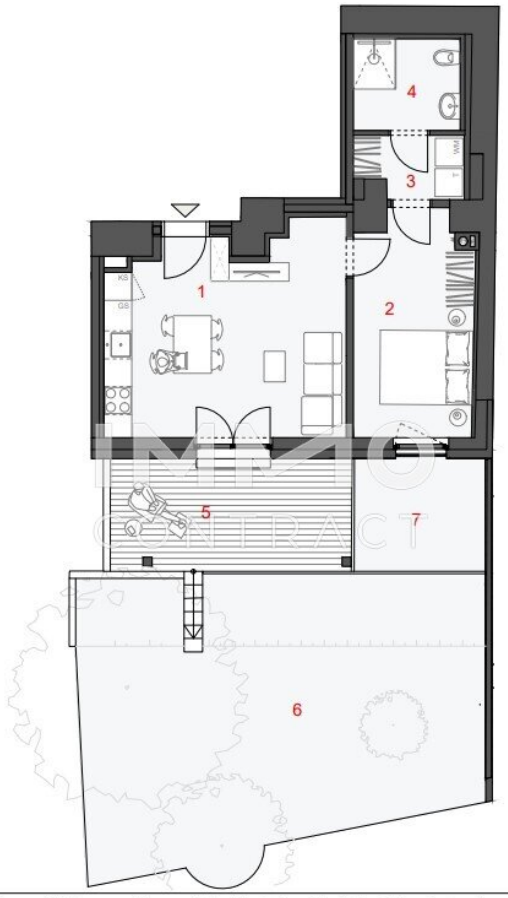





VERKAUFEN







AUHOFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

TOP 1 - UNTERGESCHOSS

1	Wohnküche	ca.	21.95 m²
2	Zimmer	ca.	12.26 m²
3	Abstellraum	ca.	3.00 m²
4	Bad / WC	ca.	4.59 m²
WOHNNUTZFLÄCHE			41.80 m²
5	Terrasse	ca.	12.57 m²
6	Garten 1	ca.	50,73 m²
7	Garten 2	ca.	7,01 m²
Raumhöhe		ca.	2.55 m

0 1 2 3 4 5
M 1:100 @A4

ARCHITEKTURBÜRO
ATELIER 13 ZT GMBH
STADLERGASSE 4/1, 1130 WIEN
TEL. (01) 929 12 07, MAIL. office@atelier13.at

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

Stand: Mai 2025

© Dieser Plan ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers vervielfältigbar. Schutzvermerk im Sinne des Urheberrechtes.

Objektbeschreibung

2-Zimmer-Gartenwohnung mit großer Terrasse & Eigengarten | Erstbezug in 1130 Wien

In der hochwertig revitalisierten Villa Auhof gelangt diese kompakt geplante 2-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 41,80 m² Wohnnutzfläche zur Vermietung. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine ca. 12,57 m² große Terrasse sowie zwei private Gartenflächen (ca. 50,73 m² + 7,01 m²).

Raumaufteilung:

- Wohnküche ca. 21,95 m²
- Schlafzimmer ca. 12,26 m²
- Abstellraum ca. 3,00 m²
- Bad/WC ca. 4,59 m²
- Raumhöhe ca. 2,55 m

Der offen gestaltete Wohnbereich bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Eigengarten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich sorgt für eine funktionale und angenehme Wohnatmosphäre.

Ausstattung & Technik:

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Geöltes Eichenparkett in Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertige Fliesen im Bad
- Bodengleiche Dusche
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Sicherheitseingangstüre mit Mehrfachverriegelung (EVVA-System)

- Video-Gegensprechanlage
- Zentralsperranlage
- Einlagerungsraum
- Fahrradabstellplatz

Das Gebäude wurde umfassend saniert und verbindet klassischen Alt-Wien-Charakter mit moderner Bauqualität und zeitgemäßer Haustechnik.

Lage

Die Auhofstraße im 13. Bezirk Hietzing bietet eine ideale Kombination aus Grünruhelage und urbaner Infrastruktur. U4 Hütteldorf, S-Bahn sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ideal für:

Singles oder Paare, die eine hochwertige Mietwohnung mit Garten in ruhiger Lage suchen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap