4-Zimmer Neubauwohnung mit zwei Balkonen - Verkauf im digitalen Angebotsverfahren immo-live



Objektnummer: 960/75885

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,30 m²
Nutzfläche:	101,21 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	173,31 €
USt.:	17,33 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Tibaj

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

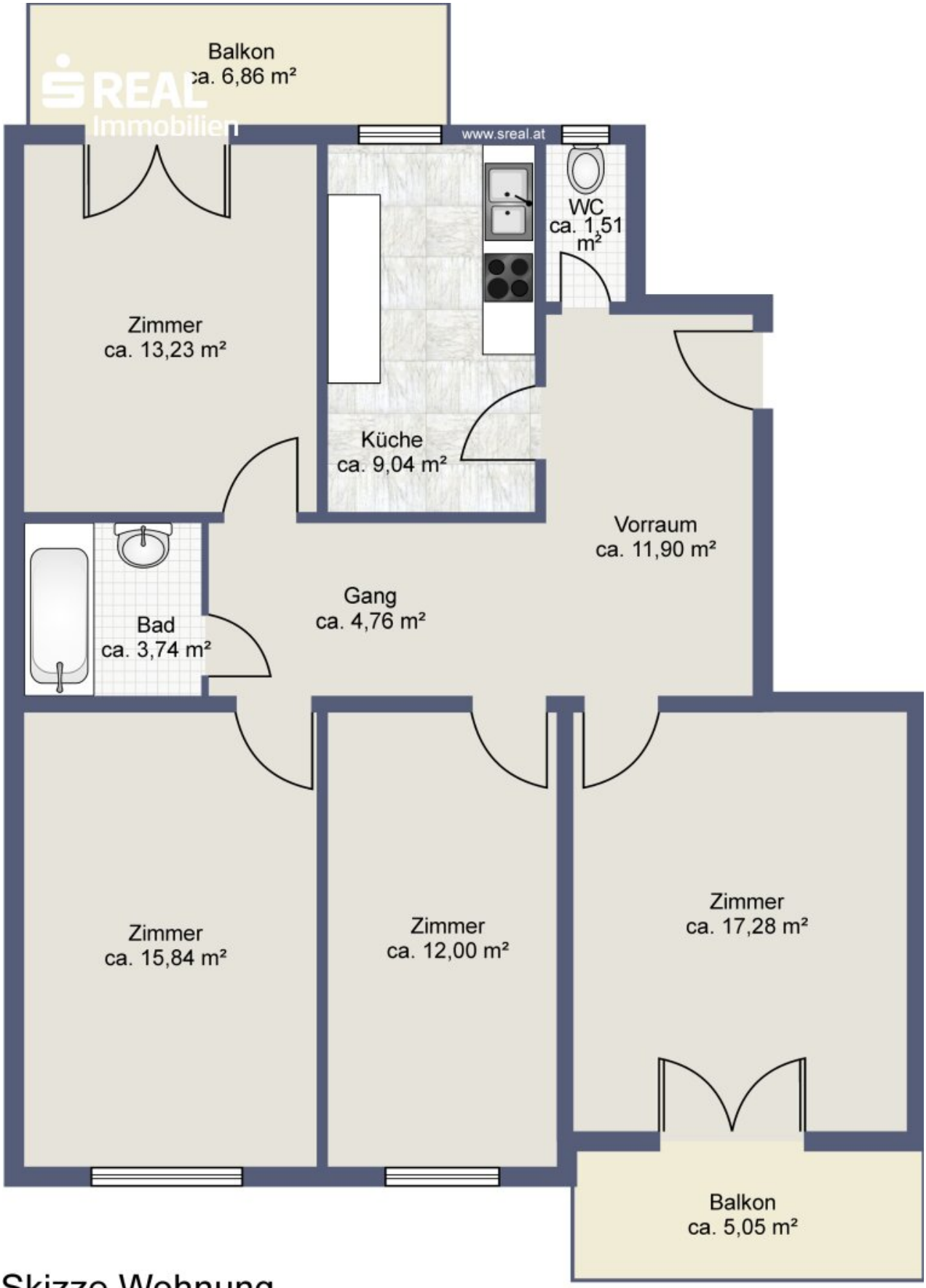

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien



Skizze Wohnung


REAL Immobilien
Rosenbach
Allianz Stadion
Hütteldorf
Auhofstraße
Seuttergasse
HACKING
St. Josef Krankenhaus Wien
Schloßbergasse
Hagenbergergasse
Erzbischofgasse
Himmelhofgasse
Marienbach
Hackinger Straße
Hadikgasse
Ober St. Veit
Auhofstraße
Amalienstraße
Molischgasse
Hanakgasse
BAUMGARTEN
Cossmanngasse
Pierrongasse
Baumgartenstraße
Hackinger Straße
Zehetnergasse
Cumberlandstraße
Unter Sankt Veit
Hadikgasse
Braunschweiggasse
Auhofstraße
Klimt Villa I Gustav Klimt Atelier
UNTER ST VEIT
Fleischgasse
Hietzinger Hauptstraße
Sambeckgasse
Heinrich-Collin-Straße
ÖGK Hanus
Holm
Mitisgasse
Lützowgasse
Fünkhgasse
Linzer Straße
Felbigergasse
Firmiangasse
Rohrbacherstraße
Testarellogasse
Geylinggasse
OBER ST VEIT
Hietzinger Hauptstraße
Schrutkagasse
Veitlissengasse
Winzerstraße
Einsiedeleigasse
Ghelengasse
Hochschule für Agrar- und Umweltpädagogik
Roter Berg
Spielplatz Girzenberg
Spielplatz Roter Berg
Spohrstraße
Turgenjewgasse
Schrutkagasse
Gogolgasse
Tolstojgasse
Stoessigasse
Fichtnergasse
Larochegasse
Elßlergasse
Etelbergergasse
Wenzgasse
Beckgasse
Lainzer Straße
Google
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

Bitte beachten Sie, dass dieses Objekt im Rahmen eines Angebotsverfahrens angeboten wird – weitere Informationen finden Sie nach der Beschreibung.

In absoluter Toplage des begehrten 13. Wiener Gemeindebezirks, in der Auhofstraße und nur wenige Schritte von der U4-Station Ober St. Veit entfernt, gelangt diese helle und großzügig geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit zwei Balkonen zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1960 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 90 m² zuzüglich zweier Balkone. Besonders hervorzuheben sind der durchdachte Grundriss mit drei getrennt begehbaren Schlafzimmern, die beidseitige Ausrichtung sowie die ausgezeichnete Infrastruktur.

Dank ihrer Ost-West-Ausrichtung und der Lage im 3. Stock ist die Wohnung besonders hell und freundlich. Sie ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet und trotz der zentralen Lage insgesamt ruhig gelegen.

Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Balkonzugang
- Drei separat begehbare Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zum zweiten, hofseitigen Balkon
- Separate Küche mit Fenster und Essplatzmöglichkeit
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Geräumiger Vorraum bzw. Flur mit praktischen Einbauschränken und viel Stauraum

Der durchdachte Grundriss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit zusätzlichem Platzbedarf, beispielsweise für ein Homeoffice.

Ausstattung

Die Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet, die Nassräume sind verfliest. Beheizt wird die Wohnung mittels einer Gasetagenheizung, wobei die Therme erst vor rund zwei Jahren erneuert wurde.

Praktische Einbauschränke im Vorraum bieten großzügigen Stauraum. Ein eigenes Kellerabteil im Kellergeschoss rundet das Angebot ab.

Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in der Auhofstraße 116, mitten im beliebten Ober St. Veit, einer der gefragtesten Wohngegenden Hietzings. Die Lage verbindet den Charme eines gewachsenen Wohnviertels mit einer hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung und ausgezeichneter Nahversorgung.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur U4-Station Ober St. Veit, die in wenigen Schritten zu Fuß erreichbar ist. Von hier gelangt man bequem und ohne Umsteigen nach Hietzing, Schönbrunn, zum Karlsplatz und weiter in die Wiener Innenstadt.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Rund um den nahe gelegenen Wolfrathplatz und entlang der Hietzinger Hauptstraße ergänzen gemütliche Cafés, Restaurants und traditionelle Wiener Gastronomiebetriebe das Angebot.

Familien profitieren von Kindergärten und Schulen in der Umgebung sowie einer guten medizinischen Versorgung.

Für Erholung und Freizeit bieten sich der Streckerpark, die Spazier- und Radwege entlang des Wienflusses sowie die weitläufigen Grüngebiete Hietzings an. Auch der Lainzer Tiergarten und der Wienerwald sind gut erreichbar.

Die Kombination aus hervorragender U-Bahn-Anbindung, umfassender Infrastruktur und hohem Freizeitwert macht diese Wohnlage besonders attraktiv.

Haus und laufende Kosten

Das gepflegte Wohnhaus wurde 1960 errichtet und verfügt über einen Lift.

Die monatliche Vorschreibung beträgt derzeit EUR 317,74 inklusive Reparaturrücklage und Darlehensrate für die Fassadensanierung.

Darin enthalten sind:

- Reparaturrücklage: EUR 97,00 monatlich
- Darlehensrate Fassadensanierung: EUR 30,54 monatlich
- Übrige laufende Vorschreibungen: EUR 190,20 monatlich

Das Darlehen für die Fassadensanierung läuft bis zum Jahr 2037.

Die Reparaturrücklage der Liegenschaft betrug zum Stichtag 14.10.2025 rund EUR 123.000,–.

Fazit: Eine helle, gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in einer der beliebtesten Wohnlagen des 13. Bezirks. Die ausgezeichnete U-Bahn-Anbindung, der familienfreundliche Grundriss und die attraktive Lage machen diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für Eigennutzer.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

immo-live – das digitale Angebotsverfahren der s REAL

Bei immo-live, dem digitalen Angebotsverfahren der s REAL, haben Sie die Möglichkeit, rasch zu Ihrer Traumimmobilie zu gelangen. Das Mindestgebot wurde bereits vom Verkäufer festgelegt. Es handelt sich nicht um eine Versteigerung oder Auktion, und es gibt keinen Zuschlag. Das Verfahren ermöglicht mehreren Interessenten, zu gleichen Bedingungen online und verbindlich Angebote zu legen.

Der Startpreis beträgt € 395.000,-

Laufzeit:

Start: 23.11.2026, 11:00 Uhr | Ende: 18.12.2026 11:00 Uhr

Das bedeutet, der im digitalen Angebotsverfahren angezeigte Preis ist der Startpreis bzw. das aktuell gebotene Angebot und kann im Laufe des Prozesses weiter überboten werden. Sie haben somit stets eine aktuelle Übersicht über bereits gelegte Höchstangebote. Am Ende des digitalen Angebotsverfahrens entscheidet der Verkäufer über die Annahme; das heißt, der Eigentümer behält sich die Annahme von Angeboten vor.

Selbstverständlich genießen Sie auch bei dieser Form das von s REAL gewohnte Service. Die umfangreiche Aufbereitung der Unterlagen, sämtliche Informationen rund um die Immobilie sowie die persönliche Betreuung bis zur Schlüsselübergabe sind nur drei der wesentlichen Leistungen.

Über weitere Details informieren wir Sie gerne persönlich.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.