

**exquisite 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in
Hietzings Auhofstraße 258**



Wohnküche

Objektnummer: 132369_4

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	84,77 m ²
Nutzfläche:	84,77 m ²
Gesamtfläche:	94,36 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	798.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

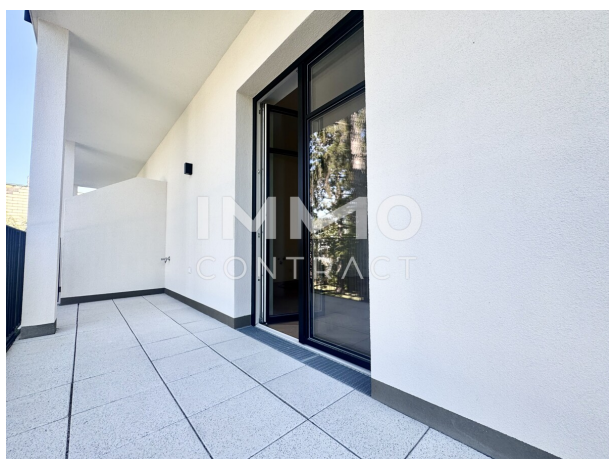


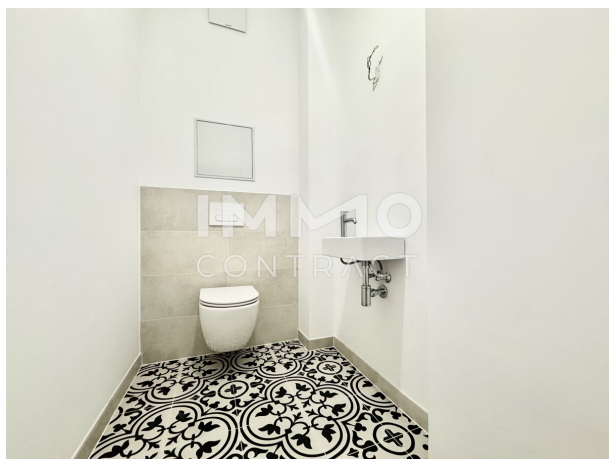
Julian Pelzmann

Schnirchgasse 17
1030 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

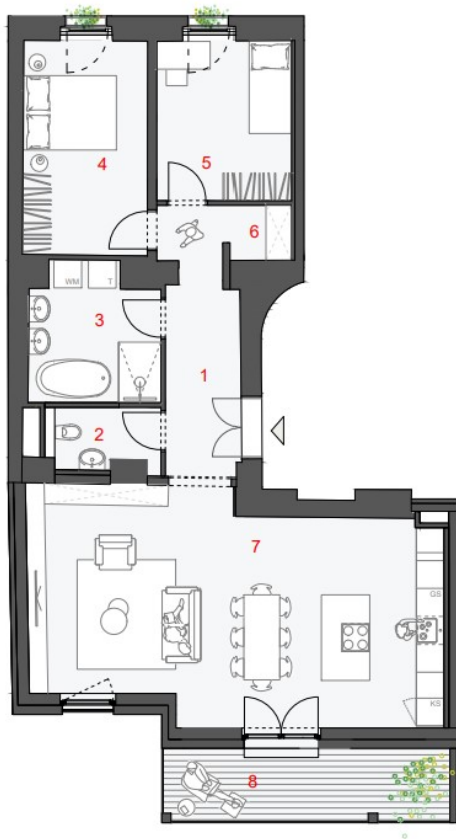
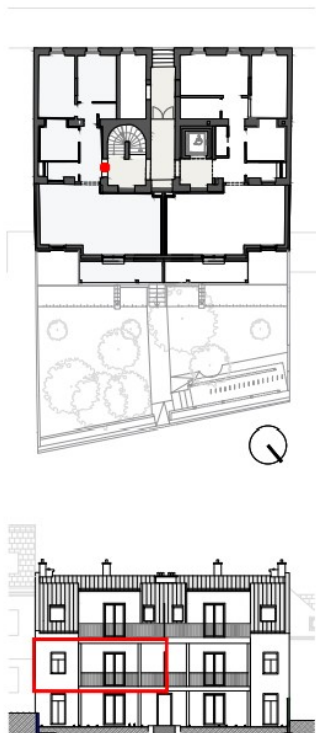












AUHOFFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

TOP 4 - ERDGESCHOSS

1	Vorraum	ca. 8.81	m ²
2	WC	ca. 2.94	m ²
3	Bad	ca. 7.94	m ²
4	Zimmer 1	ca. 12.39	m ²
5	Zimmer 2	ca. 9.88	m ²
6	Abstellraum	ca. 1.66	m ²
7	Wohnküche	ca. 41.15	m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 84.77 m²

8 Balkon ca. 9.59 m²

Raumhöhe ca. 3.08 m



ARCHITEKTURBÜRO
ATELIER 13 ZT GMBH
STADLERGASSE 41/1, 1130 WIEN
TEL. (01) 859 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

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in der historischen Villa Auhof überzeugt mit ca. 84,77 m² Wohnfläche und einer eleganten Raumaufteilung. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit 41,15 m² bietet viel Platz für Wohnen und Genießen. Über bodentiefe Fenster gelangt man auf den 9,59 m² großen Balkon mit Blick ins Grüne. Zwei Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, separates WC und ein Abstellraum runden das Raumangebot ab. Mit einer Raumhöhe von 3,08 m entsteht ein besonders offenes und hochwertiges Wohnambiente.