# stilvolle 3-Zimmer-Residenz mit Balkon im Projekt "Nr. 258 Auhofstraße"



Wohnküche

Objektnummer: 132369\_3

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich PLZ/Ort: 1130 Wien

Baujahr: 2025

Zustand:ErstbezugWohnfläche:95,92 m²Nutzfläche:95,92 m²Gesamtfläche:105,51 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Balkone:
 1

Heizwärmebedarf: B 40,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,82

**Kaufpreis:** 898.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



## Julian Pelzmann

Schnirchgasse 17 1030 Wien

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

























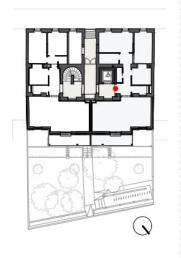
















### AUHOFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

#### TOP 3 - ERDGESCHOSS

Raumhöhe		ca.	3.08	m
	Einlagerungsraum	ca.	2,24	m²
9	Balkon	ca.	9.59	m²
WOHNNUTZFLÄCHE			95.92	m²
8	Wohnküche	ca.	40.39	m²
7	Zimmer 2	ca.	12.40	m <sup>2</sup>
6	Zimmer 1	ca.	15.13	m²
5	Abstellraum	ca.	4.55	m²
4	Bad	ca.	7.93	m²
3	WC	ca.	3.28	m²
2	Garderobe	ca.	1.95	m <sup>2</sup>
1	Vorraum	ca.	10.29	m²





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 Raumund Wohnungsgrüßen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Planen 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: Mal 2025

# **Objektbeschreibung**

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss der stilvoll revitalisierten Villa Auhof bietet auf ca. 95,92 m² ein elegantes Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung. Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit 40,39 m² ist lichtdurchflutet und öffnet sich zum 9,59 m² großen Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien. Zwei Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, separates WC, praktischer Abstellraum sowie Garderobe im Eingangsbereich sorgen für hohen Wohnkomfort. Die Raumhöhe von 3,08 m verstärkt das luftige und repräsentative Wohngefühl.