

**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:	Erstbezug
Wohnfläche:	95,92 m ²
Nutzfläche:	95,92 m ²
Gesamtfläche:	105,51 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	898.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



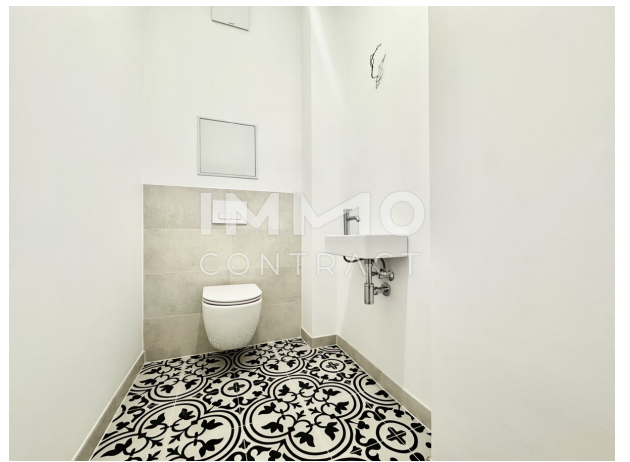
Julian Pelzmann

Schnirchgasse 17
1030 Wien

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



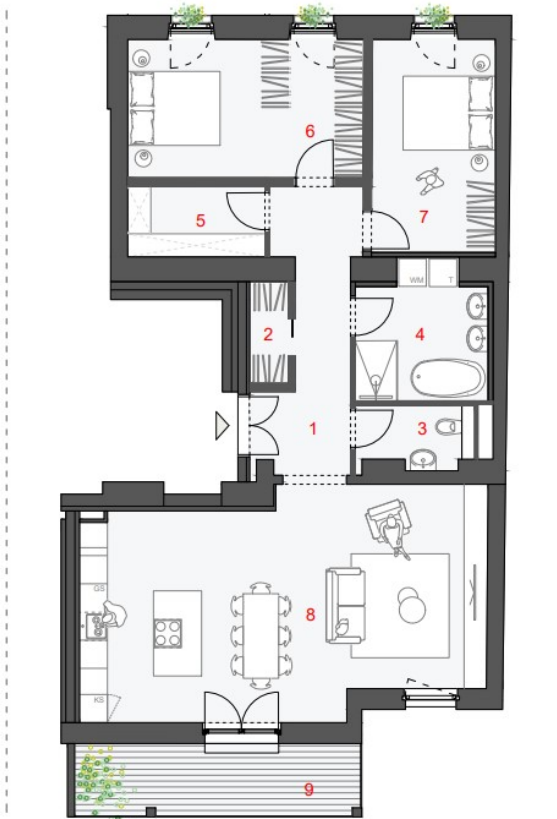
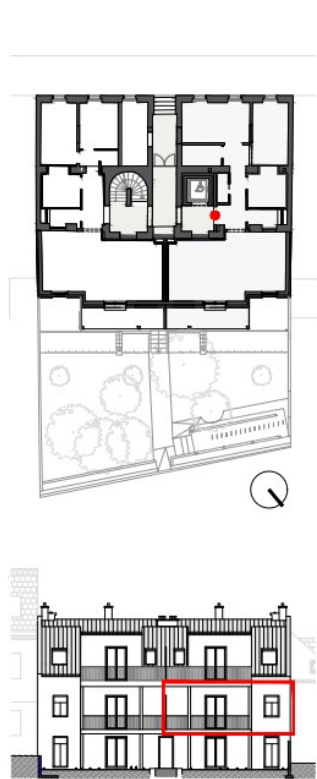












AUHOFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

TOP 3 - ERDGESCHOSS

1	Vorraum	ca.	10.29	m ²
2	Garderobe	ca.	1.95	m ²
3	WC	ca.	3.28	m ²
4	Bad	ca.	7.93	m ²
5	Abstellraum	ca.	4.55	m ²
6	Zimmer 1	ca.	15.13	m ²
7	Zimmer 2	ca.	12.40	m ²
8	Wohnküche	ca.	40.39	m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 95.92 m²

9	Balkon	ca.	9.59	m ²
	Einlagerungsraum	ca.	2.24	m ²

Raumhöhe ca. 3.08 m



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.