

2-Zimmer-Gartenjuwel: großzügige Gartenwohnung mit Terrasse in Hacking



Terrasse mit Eigengarten

Objektnummer: 132369_2

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	47,55 m ²
Nutzfläche:	47,55 m ²
Gesamtfläche:	142,14 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	82,24 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	478.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

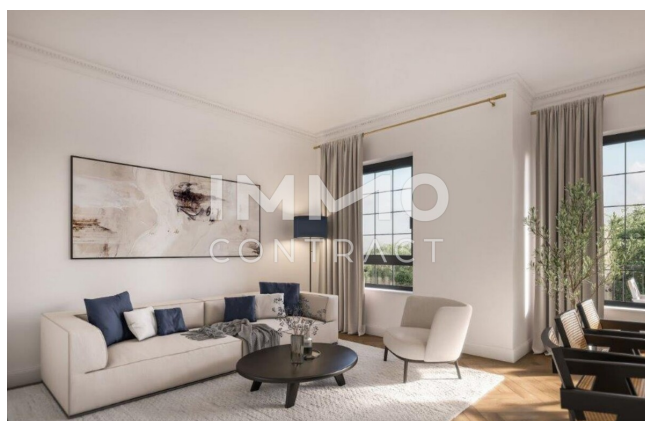


Julian Pelzmann

Schnirchgasse 17
1030 Wien

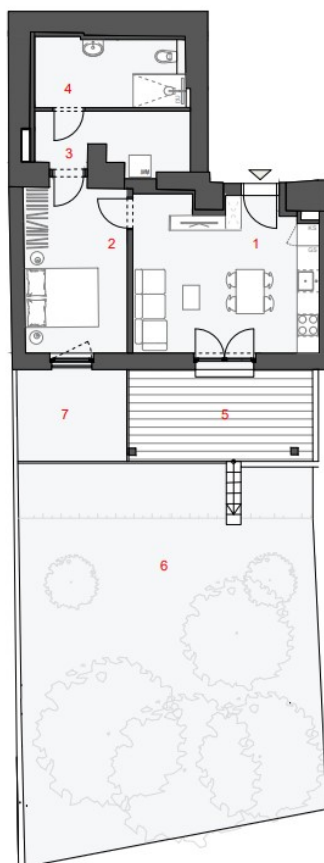
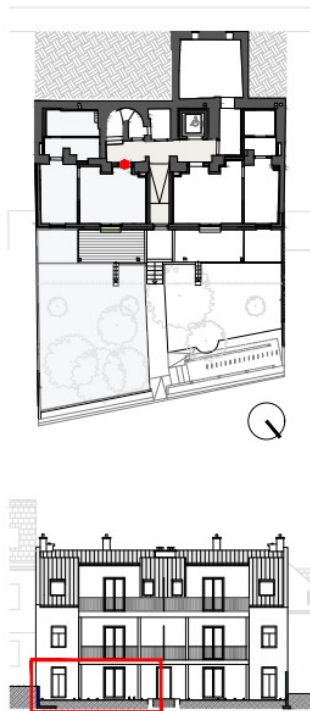
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











AUHOFFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

TOP 2 - UNTERGESCHOSS

1	Wohnküche	ca. 20.55 m ²
2	Zimmer	ca. 12.98 m ²
3	Abstellraum	ca. 6.50 m ²
4	Bad / WC	ca. 7.52 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 47.55 m²

5	Terrasse	ca. 12.35 m ²
6	Garten 1	ca. 82.24 m ²
7	Garten 2	ca. 7.44 m ²

Raumhöhe ca. 2.55 m



ARCHITEKTURBÜRO
ATELIER 13 ZT GMBH
STADLERGASSE 41/1, 1130 WIEN
TEL. (01) 528 12 07, EMAIL: 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 charmante Zwei-Zimmer-Gartenwohnung im Gartengeschoss des exklusiven Projekt "Nr. 258 Auhofstraße" bietet auf ca. 47,55 m² Wohnfläche eine gelungene Kombination aus historischem Ambiente und modernem Wohnkomfort. Der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse schafft ein helles, einladendes Raumgefühl. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet direkten Blick ins Grüne. Ein praktischer Abstellraum sowie ein stilvolles Badezimmer mit hochwertiger Sanitärausstattung runden den Grundriss ab. Ein besonderes Highlight sind der 82,24 m² große Gartenanteil sowie eine 12,35 m² große Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien und private Rückzugsmomente.