

## **2-Zimmer-Gartenjuwel: exklusive Gartenwohnung mit Terrasse in Hacking**



Wohnküche

**Objektnummer: 132369\_1**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1130 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 41,80 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 41,80 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 105,10 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 50,73 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 40,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,82                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 435.000,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner



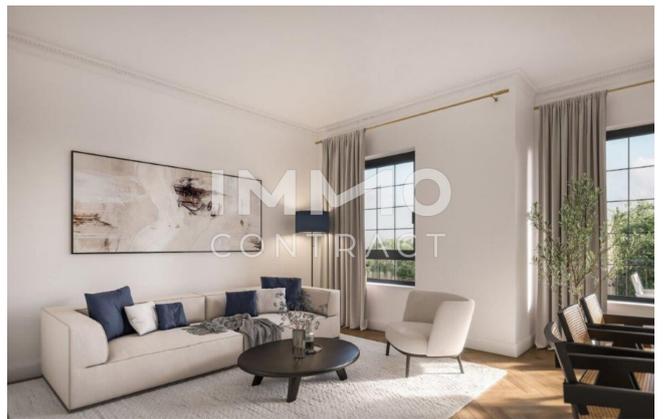
**Julian Pelzmann**

Schnirchgasse 17  
1030 Wien

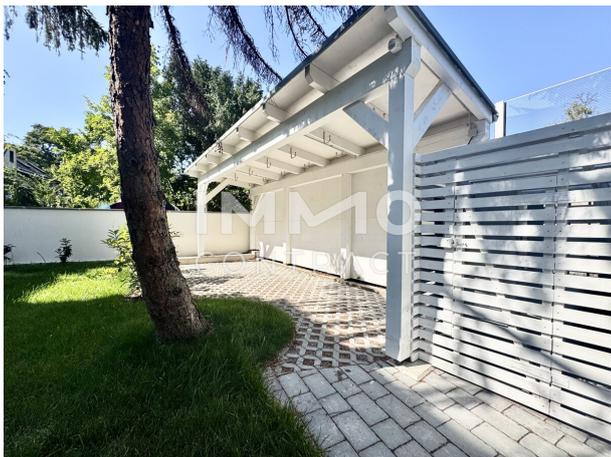
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

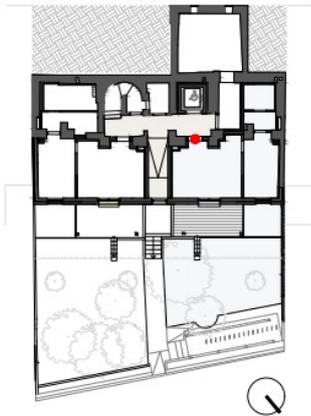












AUHOFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

**TOP 1 - UNTERGESCHOSS**

|   |             |                          |
|---|-------------|--------------------------|
| 1 | Wohnküche   | ca. 21,95 m <sup>2</sup> |
| 2 | Zimmer      | ca. 12,26 m <sup>2</sup> |
| 3 | Abstellraum | ca. 3,00 m <sup>2</sup>  |
| 4 | Bad / WC    | ca. 4,59 m <sup>2</sup>  |

WOHNNUTZFLÄCHE 41,80 m<sup>2</sup>

|   |          |                          |
|---|----------|--------------------------|
| 5 | Terrasse | ca. 12,57 m <sup>2</sup> |
| 6 | Garten 1 | ca. 50,73 m <sup>2</sup> |
| 7 | Garten 2 | ca. 7,01 m <sup>2</sup>  |

Raumhöhe ca. 2,55 m



## Objektbeschreibung

Diese charmante Zwei-Zimmer-Gartenwohnung im Gartengeschoss des exklusiven Projekt "Nr. 258 Auhofstraße" bietet auf ca. 41,8 m<sup>2</sup> 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 50,73 m<sup>2</sup> große Gartenanteil sowie eine 12,57 m<sup>2</sup> große Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien und private Rückzugsmomente.