

Villa Auhof: Exquisite Wohnresidenz im Herzen von Hacking – Stilvoll, modern und nachhaltig



Aussenansicht

Objektnummer: 3141_3101

Eine Immobilie von RE/MAX Emotion in Wien-Penzing

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	480,36 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	4.980.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Ihr Ansprechpartner

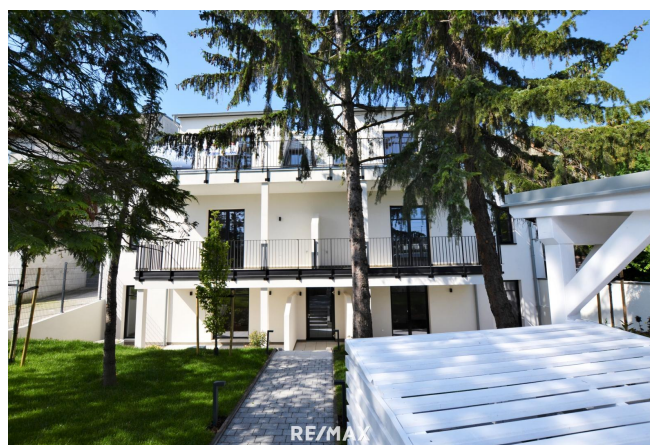


Herbert Dopplinger

RE/MAX Emotion in Wien-Penzing
Linzer Straße 407
1140 Wien

T +43/1/8909330 30
H +43 1 890 93 30

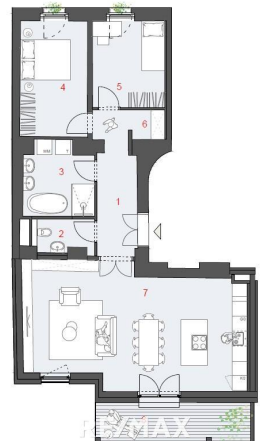
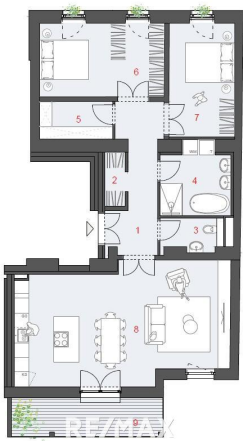
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Exklusives Zinshaus mit 6 Wohnungen

Standort: Katastralgemeinde Hacking, Wien 13. Bezirk

<https://www.remax.at/de/lib/remax-emotion-wien/pr-villa-auhof>

Architektur und Design:

Die Villa verbindet klassische Wiener Architektur mit modernen Designelementen.

Die umfassende Renovierung der Villa Auhof hat den historischen Charme des Gebäudes bewahrt und gleichzeitig moderne Standards integriert. Hochwertige Materialien und durchdachte Detaillösungen sorgen für ein stilvolles Wohnambiente.

Innen wurden elegante Fußböden, hohe Decken und moderne Lichtkonzepte integriert, die den Wohnräumen eine angenehme Atmosphäre verleihen. Jede Wohnung hat ihren eigenen Charakter, wobei bei der Gestaltung auf Funktionalität und Ästhetik geachtet wurde.

Objektbeschreibung:

Die Villa Auhof präsentiert sich nach einer umfassenden Renovierung als stilvolle Wohnresidenz im begehrten Stadtteil Hacking, im 13. Bezirk von Wien.

Diese charmante Villa bietet insgesamt sechs hochwertige Wohnungen, die modernes Wohnen mit historischem Flair verbinden.

Lage:

Die Villa Auhof befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohngegend, die eine perfekte Kombination aus städtischem Leben und naturnaher Erholung bietet. Hacking ist bekannt für seine gemütliche Atmosphäre, die ideal für Familien und Berufstätige ist. In der Umgebung finden sich zahlreiche Parks, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Der Bahnhof Hütteldorf mit Anschlussmöglichkeiten an die U-Bahnlinie U4, diverse S-Bahnen sowie Regional- und Fernzüge ist fußläufig erreichbar, somit sind die wichtigsten Punkte in Wien schnell zu erreichen, was den Weg ins Stadtzentrum erheblich vereinfacht und gleichzeitig ein ruhiges Leben im Grünen ermöglicht. Der Wientalradweg grenzt direkt an das Grundstück.

Infrastruktur:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Kindergärten und Schulen in der Umgebung
- Restaurants und Cafés für kulinarische Entdeckungen
- Gesundheitsversorgung und Apotheke in naher Umgebung

Wohnungen:

Die Villa umfasst sechs individuell gestaltete Wohnungen, die jeweils mit hochwertigen Materialien und modernen Annehmlichkeiten ausgestattet sind.

Vielfältige Grundrissvarianten:

Jede der sechs Wohnungen hat ihren eigenen individuellen Grundriss, der auf die Bedürfnisse moderner Wohnansprüche abgestimmt ist. Von großzügigen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen ist alles vorhanden.

Die Nutzwerte der Wohnungen sind zwischen 51 m² und 121 m².

Helle, lichtdurchflutete Räume: Große Fensterfronten sorgen für eine optimale Belichtung der Wohnungen und bieten einen herrlichen Blick ins Grüne.

Zu den Merkmalen der Wohnungen gehören:

- Offene Wohnkonzepte
- Hochwertige Badezimmer mit modernen Armaturen
- Alle Einheiten mit Außenflächen, teils Gärten; Terrassen/Balkone vorhanden
- Fußbodenheizung und energieeffiziente Ausstattung
- Klimaanlage
- Elektrische Außenjalousien im DG

Die variierenden Grundrisse bieten für jeden Lebensstil das passende Zuhause, sei es für Singles, Paare oder kleine Familien.

Renovierung:

Die umfassende Renovierung der Villa Auhof hat den historischen Charme des Gebäudes bewahrt und gleichzeitig moderne Standards integriert. Hochwertige Materialien und durchdachte Detaillösungen sorgen für ein stilvolles Wohnambiente.

Nachhaltigkeit:

Die Villa Auhof legt großen Wert auf Nachhaltigkeit. Durch den Einsatz energieeffizienter Heizsysteme, moderne Dämmung und die Verwendung umweltfreundlicher Materialien wird ein nachhaltiger Wohnstandard erreicht. Diese Maßnahmen tragen zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der Betriebskosten bei.

Zusammenfassung:

Die Villa Auhof ist der ideale Wohnort für alle, die Komfort, Stil und eine hervorragende Lage in Wien suchen. Mit ihrer liebevollen Renovierung und der modernen Ausstattung bietet sie eine hohe Lebensqualität in einem der schönsten Stadtteile der Hauptstadt.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr.

Doppelmaklertätigkeit:

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Haben Sie schon eine Finanzierung?

Wenn nicht, stellen wir gerne einen Kontakt zu einem Finanzierungsberater her. Wir arbeiten mit den beiden größten Anbietern am Markt zusammen, die durch Ihr breites Portfolio an Partnerbanken oftmals die besten Konditionen für Sie herausholen können!

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% Notar für Vertragserrichtung; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust.,

ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 42.4

wär 7 k

meb Wh/(

edar m²a)

f:

Klas B

se H

eizw

ärm

ebe

darf:

Fakt 0.82

or G

esa

mte

nerg

ieeffi

zien

z:

Klas A

se F

akto

r Ge

sam

tene

rgie

effizi

enz: