

**| ERSTBEZUG NACH SANIERUNG | DACHGESCHOSS |  
KLIMATISIERT | WÄRMEPUMPE |**



**Objektnummer: 1151631**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Auhofstraße                      |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1130 Wien                        |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 105,11 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 119,39 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 43,46 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,83                           |
| Kaufpreis:                    | 985.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

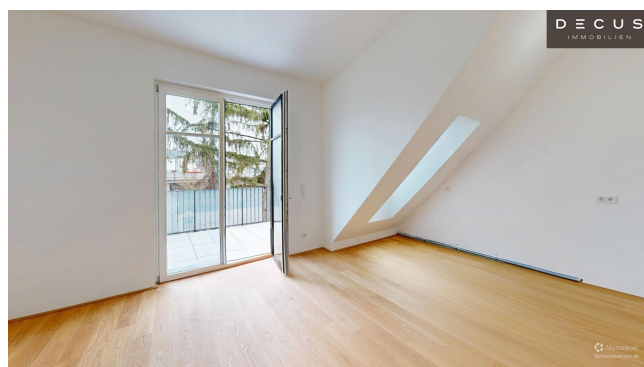
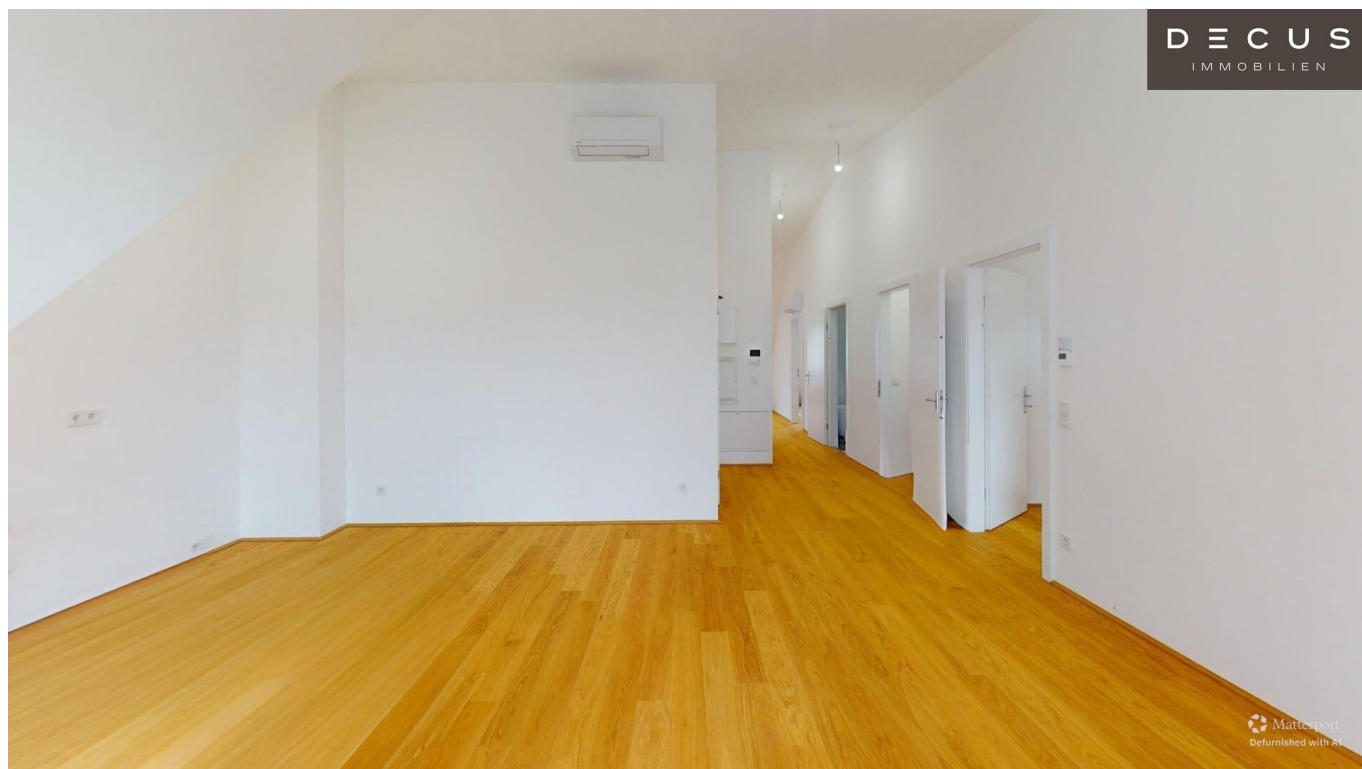
## Ihr Ansprechpartner



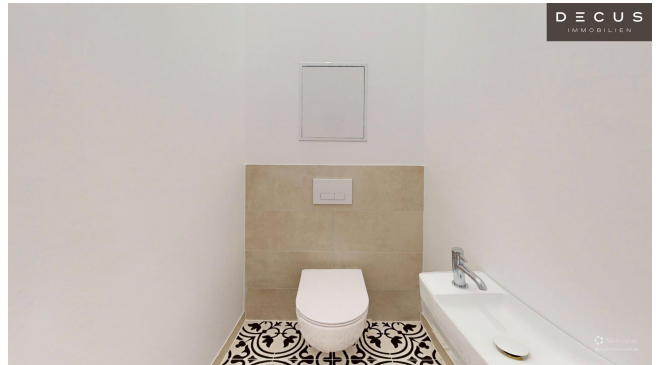
**Ing. Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

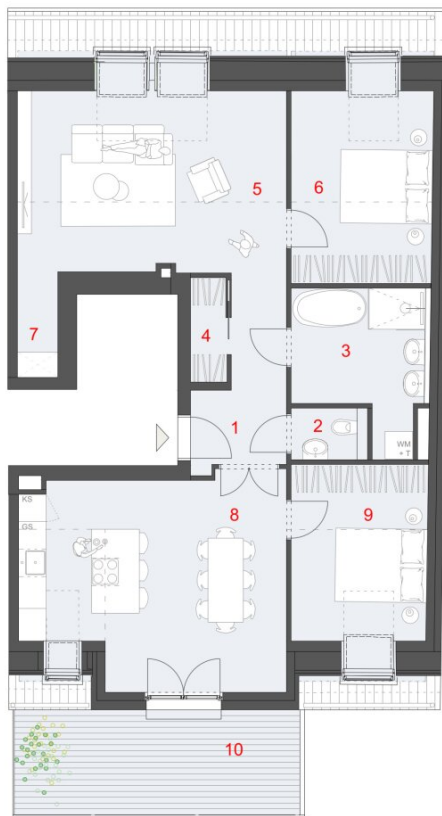
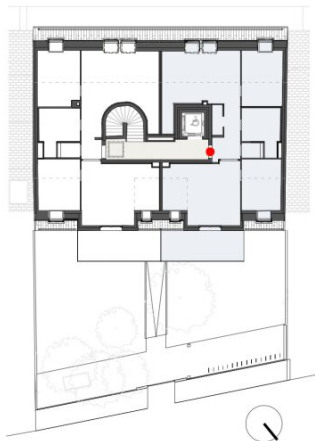
T +43 660 302 61 70











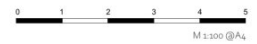
## TOP 5 - DACHGESCHOSS

|   |             |     |       |                |
|---|-------------|-----|-------|----------------|
| 1 | Vorraum     | ca. | 6.52  | m <sup>2</sup> |
| 2 | WC          | ca. | 1.63  | m <sup>2</sup> |
| 3 | Bad         | ca. | 8.44  | m <sup>2</sup> |
| 4 | Garderobe   | ca. | 1.87  | m <sup>2</sup> |
| 5 | Wohnzimmer  | ca. | 28.25 | m <sup>2</sup> |
| 6 | Zimmer 1    | ca. | 15.64 | m <sup>2</sup> |
| 7 | Abstellraum | ca. | 2.00  | m <sup>2</sup> |
| 8 | Wohnküche   | ca. | 26.76 | m <sup>2</sup> |
| 9 | Zimmer 2    | ca. | 14.00 | m <sup>2</sup> |

WOHNNUTZFLÄCHE 105.11 m<sup>2</sup>

10 Balkon ca. 14.28 m<sup>2</sup>

Raumhöhe bis ca. 3.60 m



# Objektbeschreibung

## Informationen zum Objekt und zur Ausstattung

In einem eleganten **Altbau** in der Auhofstraße im 13. Bezirk entsteht nach umfassender **Kernsanierung** eine exklusive 3-Zimmer-Wohnung im **Erstbezug**, die modernen Wohnkomfort mit historischem Charakter vereint.

Auf **ca. 105,11 m<sup>2</sup>** bietet die Wohnung großzügige Raumhöhen, hochwertige Materialien und eine sorgfältig geplante Ausstattung. Die Installation einer **Wärmepumpe** in Kombination mit **Fußbodenheizung** sorgt für energieeffizientes und komfortables Wohnen auf neuestem technischen Stand.

Das edle **Fischgrätparkett** unterstreicht den klassischen Altbaucharme, während die zeitgemäßen Sanitärelemente und stilvollen Oberflächen ein gehobenes, modernes Wohnambiente schaffen.

Ein besonderes Highlight ist der **Balkon mit ca. 14,28 m<sup>2</sup>**, der den Wohnraum erweitert und einen idealen Rückzugsort im Freien bietet.

Zusätzlichen Nutzen bietet ein **praktischer Abstellraum**, der für Ordnung und ausreichend Stauraum sorgt.

Die Betriebskosten inkl. Lift-BK sind mit 2,80 €/m<sup>2</sup>/Monat Netto kalkuliert.

## Raumprogramm

- **Wohnzimmer** – weitläufiger, repräsentativer Wohnbereich mit viel Gestaltungsspielraum
- **Separate Wohnküche** – eigener, heller Küchen- und Essbereich, ideal für kulinarische Gestaltung
- **Schlafzimmer 1** – ruhiger Hauptschlafbereich
- **Schlafzimmer 2** – vielseitig nutzbar, z. B. als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer

- **Badezimmer** – hochwertig ausgestattet mit **freistehender Badewanne, Dusche** und **Handwaschbecken**
- **Separates WC** – modern, stilvoll ausgeführt
- **Abstellraum** – ideal für Vorräte und Haushaltsgeräte
- **Balkon (ca. 14,28 m²)** – großzügige Freifläche mit Platz für Sitzgelegenheit und Pflanzen

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Auhofstraße** im **13. Bezirk (Hietzing)**, einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Die Umgebung bietet eine ideale Kombination aus urbaner Lebensqualität und naturnahem Wohnen.

Die **U4-Station Hütteldorf** liegt in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine rasche Anbindung an das Stadtzentrum. Zusätzlich sorgen der Bahnhof Hütteldorf mit regionalen und überregionalen Verbindungen sowie mehrere Buslinien für optimale Mobilität.

Im nahen Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und Nahversorger. Gleichzeitig laden der **Wienerwald**, der **Tiergarten Schönbrunn** und weitläufige Grünanlagen zu Freizeit und Erholung ein.

Diese Lage überzeugt durch hohe Lebensqualität, ausgezeichnete Infrastruktur und ein ruhiges, grünes Wohnumfeld.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap