

Wohnen mit Garten: Ihr 2-Zimmer-Juwel wartet!



IMG_5895

Objektnummer: 1939/162405

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	41,80 m²
Nutzfläche:	41,80 m²
Gesamtfläche:	105,10 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	50,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	434.000,00 €
Provisionsangabe:	

15.624,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

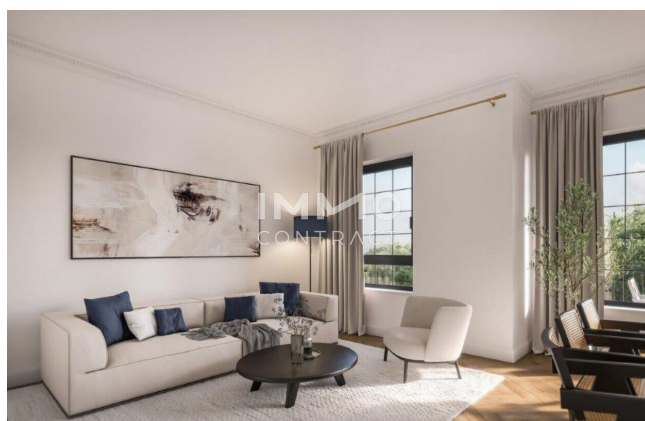
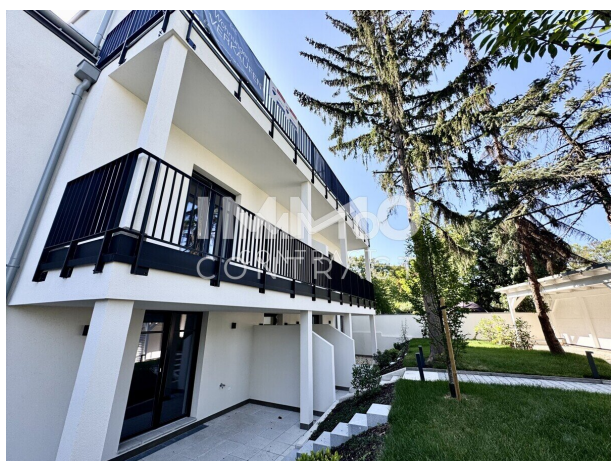


Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

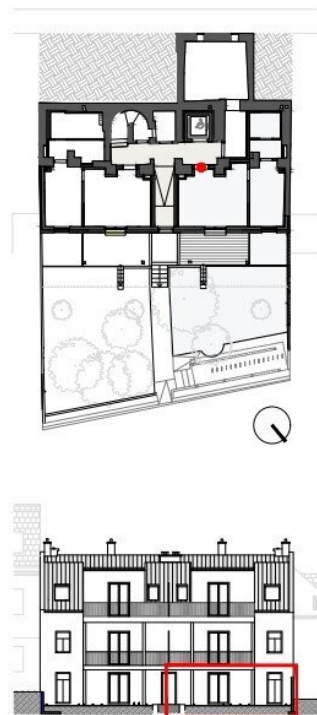












AUHOFFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

TOP 1 - UNTERGESCHOSS

1	Wohnküche	ca. 21.95 m ²
2	Zimmer	ca. 12.26 m ²
3	Abstellraum	ca. 3.00 m ²
4	Bad / WC	ca. 4.59 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 41.80 m²

5	Terrasse	ca. 12.57 m ²
6	Garten 1	ca. 50.73 m ²
7	Garten 2	ca. 7.01 m ²

Raumhöhe ca. 2.55 m



ARCHITEKTURBÜRO
ATELIER 13 ZT GMBH
STADLERGASSE 41/1 - 1130 WIEN
TEL: (01) 939 12 07, MAIL: 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. 41,8 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 50,73 m² große Gartenanteil sowie eine 12,57 m² große Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien und private Rückzugsmomente.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap