

## **Luxuriöse 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und hochwertiger Ausstattung**



Wohnküche

**Objektnummer: 1939/162521**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	95,92 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,92 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	105,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



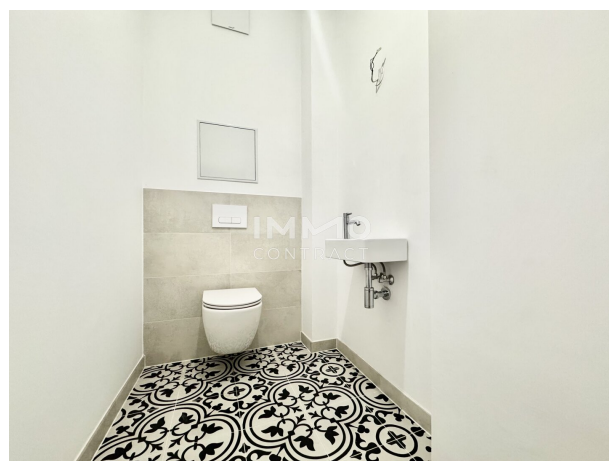
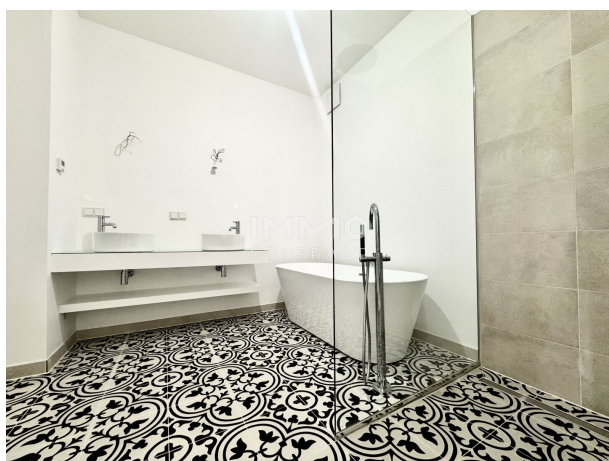
**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien









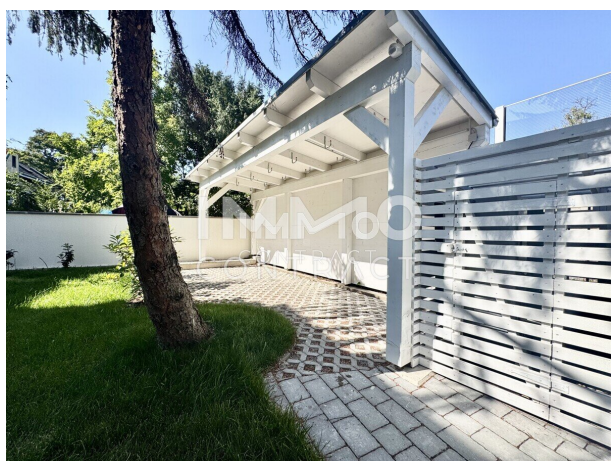




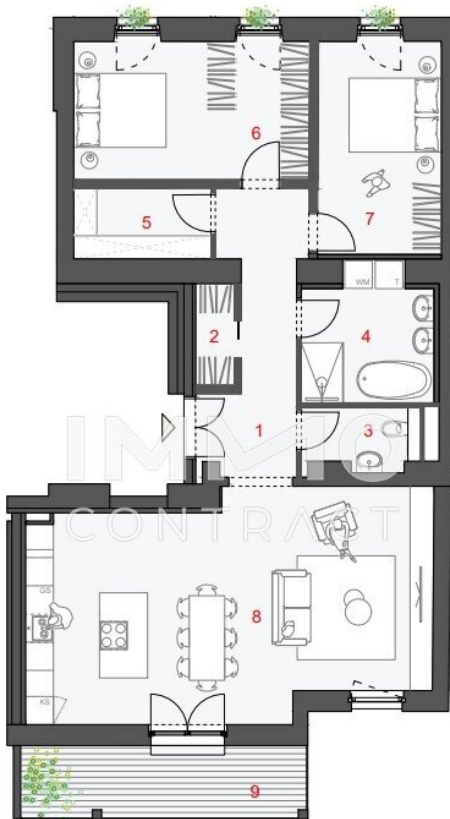
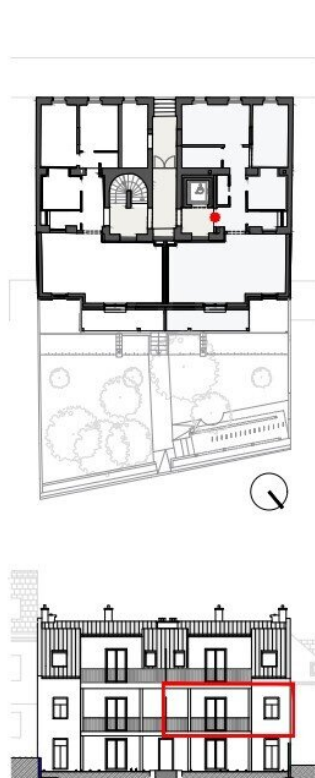












AUHOFFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

### TOP 3 - ERDGESCHOSS

1	Vorraum	ca.	10.29	m <sup>2</sup>
2	Garderobe	ca.	1.95	m <sup>2</sup>
3	WC	ca.	3.28	m <sup>2</sup>
4	Bad	ca.	7.93	m <sup>2</sup>
5	Abstellraum	ca.	4.55	m <sup>2</sup>
6	Zimmer 1	ca.	15.13	m <sup>2</sup>
7	Zimmer 2	ca.	12.40	m <sup>2</sup>
8	Wohnküche	ca.	40.39	m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 95.92 m<sup>2</sup>

9	Balkon	ca.	9.59	m <sup>2</sup>
	Einlagerungsraum	ca.	2.24	m <sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 3.08 m



## Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss der stilvoll revitalisierten Villa Auhof bietet auf ca. 95,92 m<sup>2</sup> ein elegantes Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung. Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit 40,39 m<sup>2</sup> ist lichtdurchflutet und öffnet sich zum 9,59 m<sup>2</sup> großen Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien. Zwei Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, separates WC, praktischer Abstellraum sowie Garderobe im Eingangsbereich sorgen für hohen Wohnkomfort. Die Raumhöhe von 3,08 m verstärkt das luftige und repräsentative Wohngefühl.

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