

**Penthouse-Highlight: Lichtdurchflutete
4-Zimmer-Residenz mit exklusivem Wohngefühl**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1939/162486

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	105,11 m²
Nutzfläche:	105,11 m²
Gesamtfläche:	119,39 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	992.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

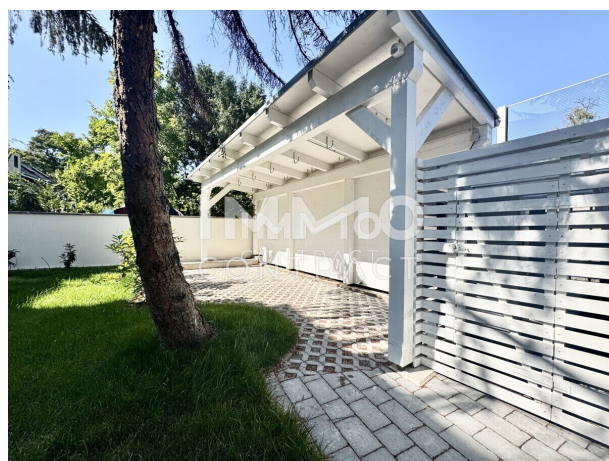
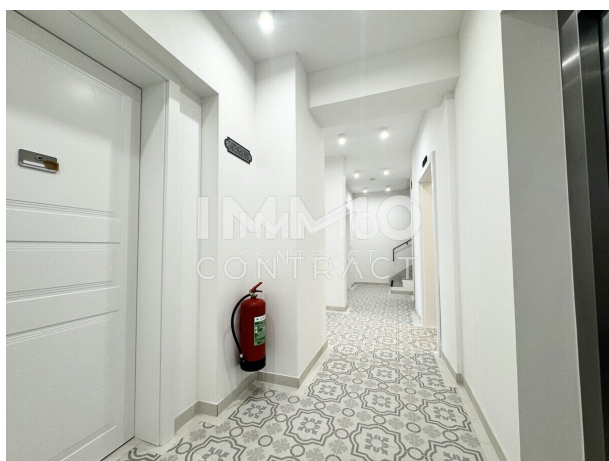
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

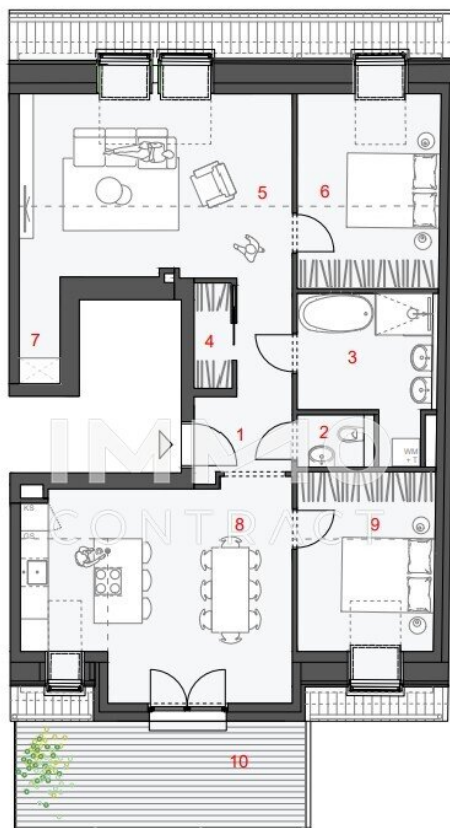
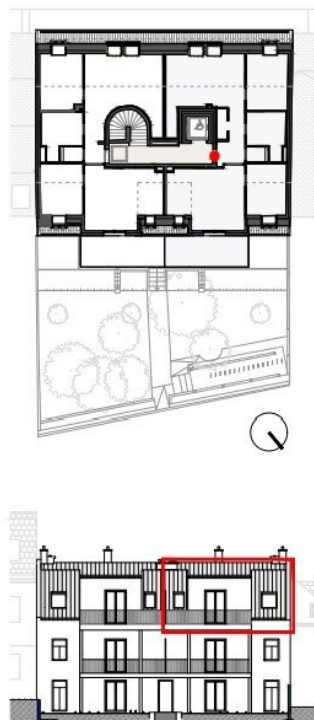












AUHOFFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

TOP 5 - DACHGESCHOSS

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

WOHNNUTZFLÄCHE 105.11 m²

10	Balkon	ca. 14.28	m ²
	Einlagerungsraum	ca. 2.76	m ²

Raumhöhe bis ca. 3.60 m



ARCHITEKTURBÜRO
ATELIER 13 ZT GMBH
STADLERGASSE 4/1, 1150 WIEN
TEL. (01) 409 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 exklusive 4-Zimmer-Penthousewohnung im Dachgeschoss der historischen Villa Auhof bietet auf ca. 105,11 m² Wohnfläche ein luxuriöses Wohnambiente mit höchstem Komfort. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit 26,76 m² Wohnküche und separatem 28,25 m² Wohnzimmer schafft ein beeindruckendes Raumgefühl.

Zwei Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer, separates WC, Garderobe und Abstellraum bieten durchdachte Funktionalität. Über bodentiefe Fenster gelangt man auf den 14,28 m² großen Balkon, der den Blick ins Grüne freigibt.

Die Raumhöhe von 3,60 m unterstreicht die Großzügigkeit und Exklusivität dieser Residenz.

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