

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



Wohnzimmer

Objektnummer: 1939/162486

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	105,11 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	105,11 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	119,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<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>	992.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

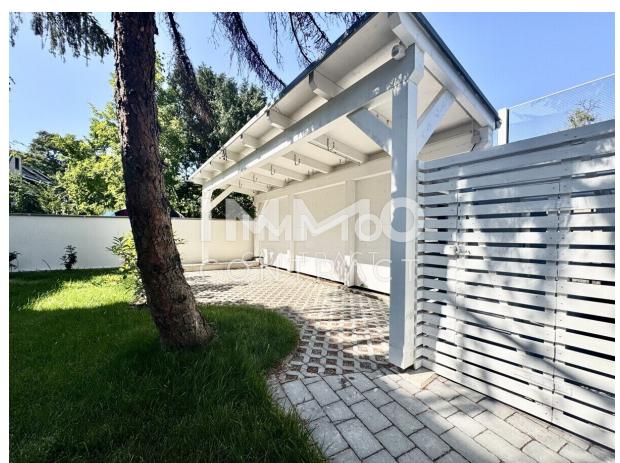
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

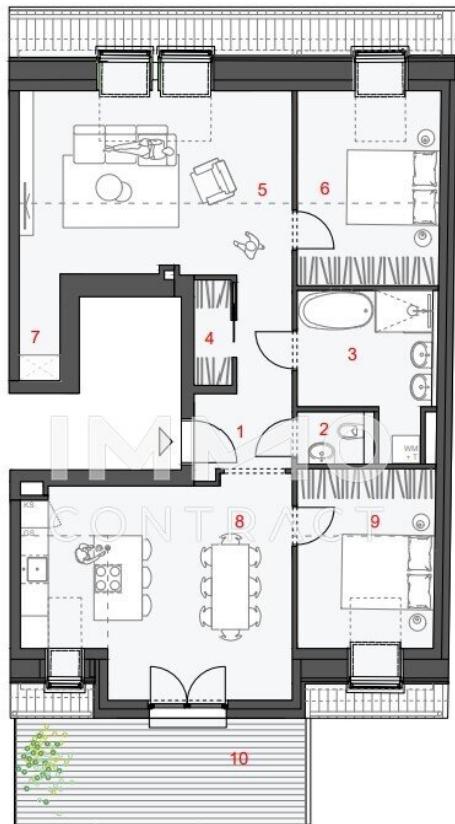
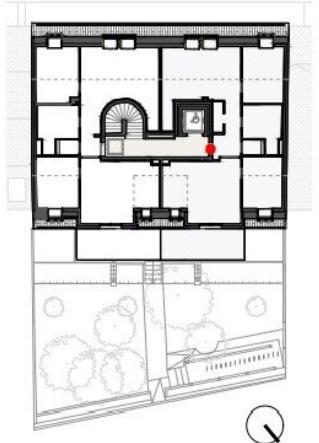












AUHOFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

**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>  
Einlagerungsraum ca. 2,76 m<sup>2</sup>

Raumhöhe bis ca. 3.60 m



ARCHITEKTURBÜRO  
ATELIER 13 ZT GMBH  
STADLERGASSE 4/1-1130 WIEN  
TEL. (01) 849 12 07 MAIL: [at13@at13.at](mailto:at13@at13.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 Wohnungsräume können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturnähe erforderlich! Abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.  
Stand: Mai 2025

© Dieser Plan ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers veroeffältigbar. Schutzvermerk im Sinne des Urheberrechtes.

# Objektbeschreibung

Diese exklusive 4-Zimmer-Penthousewohnung im Dachgeschoss der historischen Villa Auhof bietet auf ca. 105,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein luxuriöses Wohnambiente mit höchstem Komfort. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit 26,76 m<sup>2</sup> Wohnküche und separatem 28,25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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