

**Exklusiver Erstbezug: Hochwertig sanierter Altbau mit 2
Freiflächen in Ober St. Veit, nahe U-Bahn**



auhofstrae-1193-Living-Room 2

Objektnummer: 127806

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1130 Wien |
| Baujahr: | 1908 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Nutzfläche: | 86,43 m ² |
| Gesamtfläche: | 86,43 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 1,03 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 57,20 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75 |
| Kaufpreis: | 739.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3%

Ihr Ansprechpartner

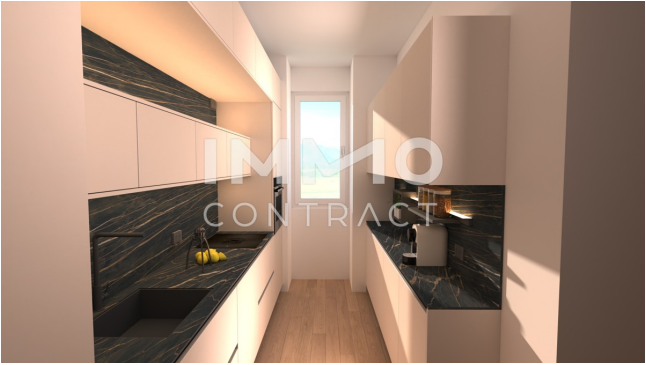


Michele Ancona

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

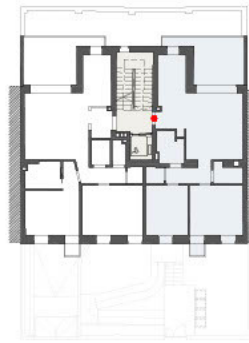
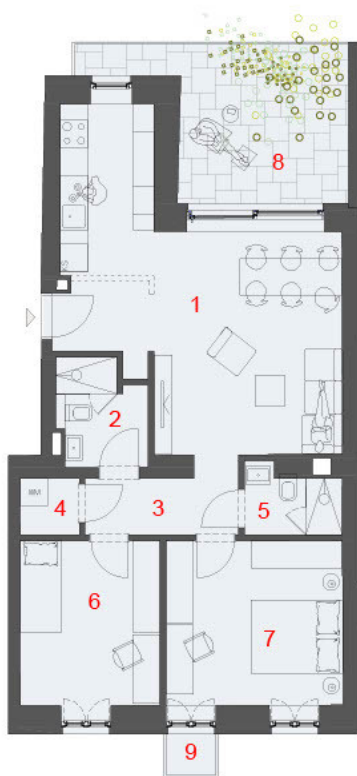












AUHOFSTRASSE 119 - 1130 WIEN

TOP 3 - 1. OBERGESCHOSS

| | | |
|-----------------------------|-------------|--------------------------------|
| 1 | Wohnküche | ca. 32.57 m ² |
| 2 | Bad 1 | ca. 4.10 m ² |
| 3 | Gang | ca. 4.80 m ² |
| 4 | Abstellraum | ca. 1.58 m ² |
| 5 | Bad 2 | ca. 2.88 m ² |
| 6 | Zimmer 1 | ca. 11.17 m ² |
| 7 | Zimmer 2 | ca. 14.53 m ² |
| 8 | Loggia | ca. 14.80 m ² |
| Wohnnutzfläche | | ca. 86.43 m² |
| 9 | Balkon | ca. 1.07 m ² |
| Fläche inkl. Balkone | | ca. 87.50 m² |
| Kellerabteil Top 3 / ER 3 | | ca. 1.03 m ² |
| Raumhöhe Aufenthaltsräume | | ca. 2.83-2.90 m |



ARCHITEKTURBÜRO
ATELIER 13 ZT OMBB
STADLERGASSE 4/1, 1130 WIEN
TEL. (01) 829 12 07, MAIL: office@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 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: Juni 2024

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

Objektbeschreibung

Exklusiver Erstbezug in Hietzing – Hochwertig sanierter Altbau mit Altbau-Charme & modernen Annehmlichkeiten In einer der begehrtesten Lagen des 13. Bezirks erwartet Sie dieses hochwertig sanierte Altbaujuwel mit nur sechs Wohneinheiten. Die familiäre Atmosphäre im kleinen Haus sorgt für ein exklusives Wohngefühl. Der historische Altbaucharme mit hohen Decken wurde bewahrt und durch moderne Technik sowie erstklassige Ausstattung perfekt ergänzt. Ihr neues Zuhause auf einen Blick: - Aufwendig sanierter Altbau mit hohen Decken & stilvollen Details - Nur wenige Wohneinheiten für exklusives Wohnen - Jede Wohnung mit privater Freifläche (Terrasse, Balkon, Dachterrasse oder Garten) - Süd-Ausrichtung mit herrlichem Grünblick - Optionaler Garagenstellplatz um EUR 30.000,- Raumaufteilung: - Großzügiger Wohn-Essbereich mit Zugang zur Freifläche - Master-Schlafzimmer mit angrenzendem Bad - Weiteres Duschbad mit WC - Flexibel nutzbares Zimmer (Schlaf-/Arbeitszimmer) - Praktischer Abstellraum Hochwertige Ausstattung – Altbau trifft Moderne: - Hohe Räume für ein einzigartiges Wohngefühl - Fußbodenheizung & -kühlung für ganzjähriges Wohlfühlklima - Energieeffiziente Erdwärmehheizung - Edles Echtholzparkett in Eiche von HAFRO - Dreifach verglaste JOSKO-Fenster mit elektrischer Beschattung - Hochwertige FLORIM-Fliesen (120x60 cm / 80x80 cm) - Sicherheitseingangstüren (Widerstandsklasse 4) mit Video-Gegensprechanlage Diese einzigartige Kombination aus Altbauflair & modernem Wohnkomfort macht dieses Wohnprojekt zu einem besonderen Zuhause. Vereinbaren Sie eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst!