

**Hochwertiger Erstbezug mit 2 Freiflächen in Ober St.Veit,
nahe U-Bahn**



IMG_6129

Objektnummer: 127806

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße 119
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%

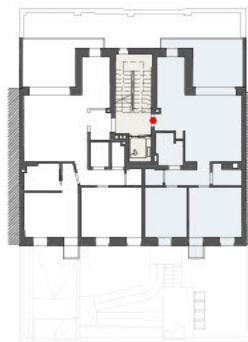
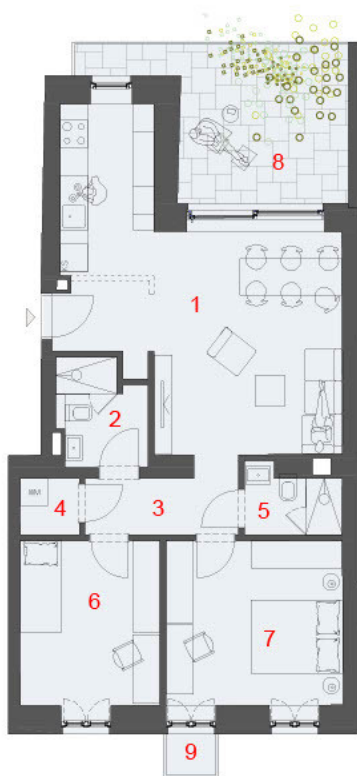
Ihr Ansprechpartner



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

Im prestigeträchtigen 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing, einer der exklusivsten Gegenden Wiens, liegt dieses einmalige Wohnprojekt. Umgeben von eleganten Villen und grünen Oasen bietet Hietzing die perfekte Kombination aus Ruhe, Luxus und Lebensqualität, die sowohl Familien als auch Erholungssuchende anspricht. In unmittelbarer Nähe befindet sich das weltberühmte Schloss Schönbrunn mit seinen weitläufigen Gärten und dem ältesten Zoo der Welt. Elegante Cafés und traditionelle Wiener Lokale wie das Café Dommayer oder das Figlmüller laden zum Verweilen ein, während der Lainzer Tiergarten ein Paradies für Naturliebhaber darstellt. Dieses exklusive Projekt umfasst fünf großzügige Regelgeschosswohnungen sowie eine spektakuläre Dachgeschosswohnung mit einer beeindruckenden Raumhöhe von ca. 3,70 Metern. Jede Einheit verfügt über eine private Freifläche, sei es eine Terrasse, eine Dachterrasse, ein Balkon oder ein Garten, die allesamt nach Süden ausgerichtet sind und einen herrlichen Blick ins Grüne oder auf den Roter Berg bieten. Ein optionaler Garagenstellplatz ist für EUR 30.000,00 erhältlich. Raumaufteilung: - Großzügiger Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia und Balkon - Master-Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer nebenan - Ein weiteres geräumiges Duschbad mit integriertem WC - ein flexible Schlaf-/Arbeitszimmer - Praktischer Abstellraum Diese Wohnungen wurden für anspruchsvolle Bewohner entworfen, die hohen Wert auf Stil, Komfort und Lebensqualität legen. Alle Wohnräume liegen auf einer Ebene und überzeugen durch ihre großzügige Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung.