

**Einzigartige Maisonette-Wohnung mit 2 Freiflächen in  
Ober St. Veit, nahe U-Bahn**



IMG\_6129

**Objektnummer: 127811**

**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
Wohnfläche:	76,71 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	76,71 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	95,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	10,03 m <sup>2</sup>
Keller:	1,04 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 57,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,75
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Michele Ancona**





## AUHOFSTRASSE 119 - 1130 WIEN

### TOP 1 - KELLERGESCHOSS / ERDGESCHOSS

ERDGESCHOSS			
1	Vorraum	ca.	4.42 m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	ca.	21.37 m <sup>2</sup>
3	WC	ca.	1.39 m <sup>2</sup>
4	Bad 1	ca.	2.54 m <sup>2</sup>
5	Zimmer 1	ca.	12.36 m <sup>2</sup>
6	Loggia	ca.	3.12 m <sup>2</sup>
KELLERGESCHOSS			
7	Wohnzimmer	ca.	18.42 m <sup>2</sup>
8	Zimmer 2	ca.	8.98 m <sup>2</sup>
9	Bad 2	ca.	4.11 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche		ca.	78.71 m <sup>2</sup>
10	Terrasse	KELLERGESCHOSS	ca. 9.60 m <sup>2</sup>
11	Garten	ERDGESCHOSS	ca. 10.03 m <sup>2</sup>
<b>Fläche inkl. Terrasse u. Garten</b>		<b>ca.</b>	<b>95.32 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil Top 1 / ER 1		ca.	1.04 m <sup>2</sup>
Raumhöhe Aufenthaltsräume		KG	ca. 2.91-3.08 m
Raumhöhe Aufenthaltsräume		EG	ca. 2.52 m

## Objektbeschreibung

Video vorhanden: 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:  
Erdgeschoss: - Wohnzimmer mit Ausgang zur privaten, wenig einsehbaren Terrasse - Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer - Geräumiges Duschbad mit integriertem WC 1.  
Stock: - Großzügiger Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia und zum Garten - Eigene Kochnische mit Fenster - Master-Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer - Geräumiges Duschbad mit bodengleicher Dusche - Separates WC 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.