

**VILLA AUHOF: Exklusives Wohnprojekt in Hietzing: TOP 5  
Dachgeschoß mit außergewöhnlichen Raumhöhen bis 3,60  
m!**



Gartenansicht (Visualisierung)

**Objektnummer: 1609\_41536**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	1.196.400,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

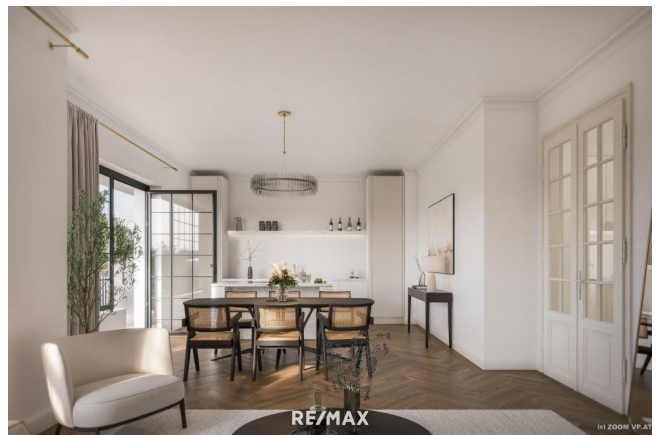
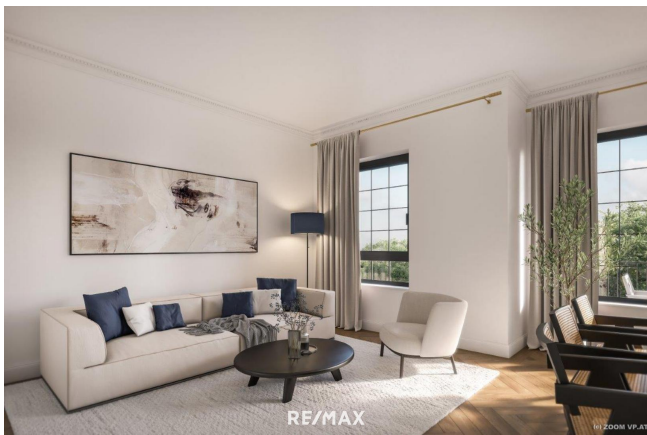
3.00 %

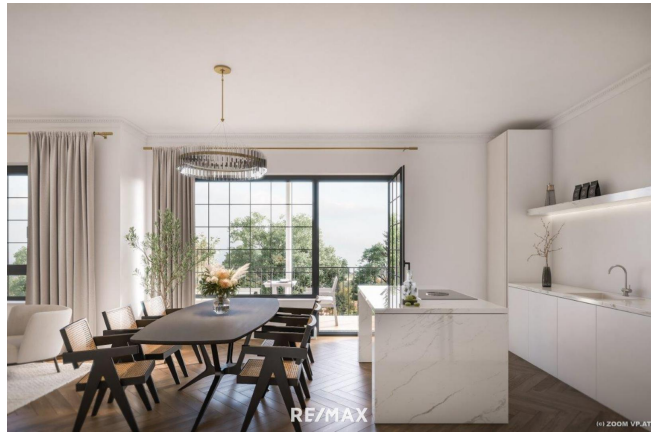
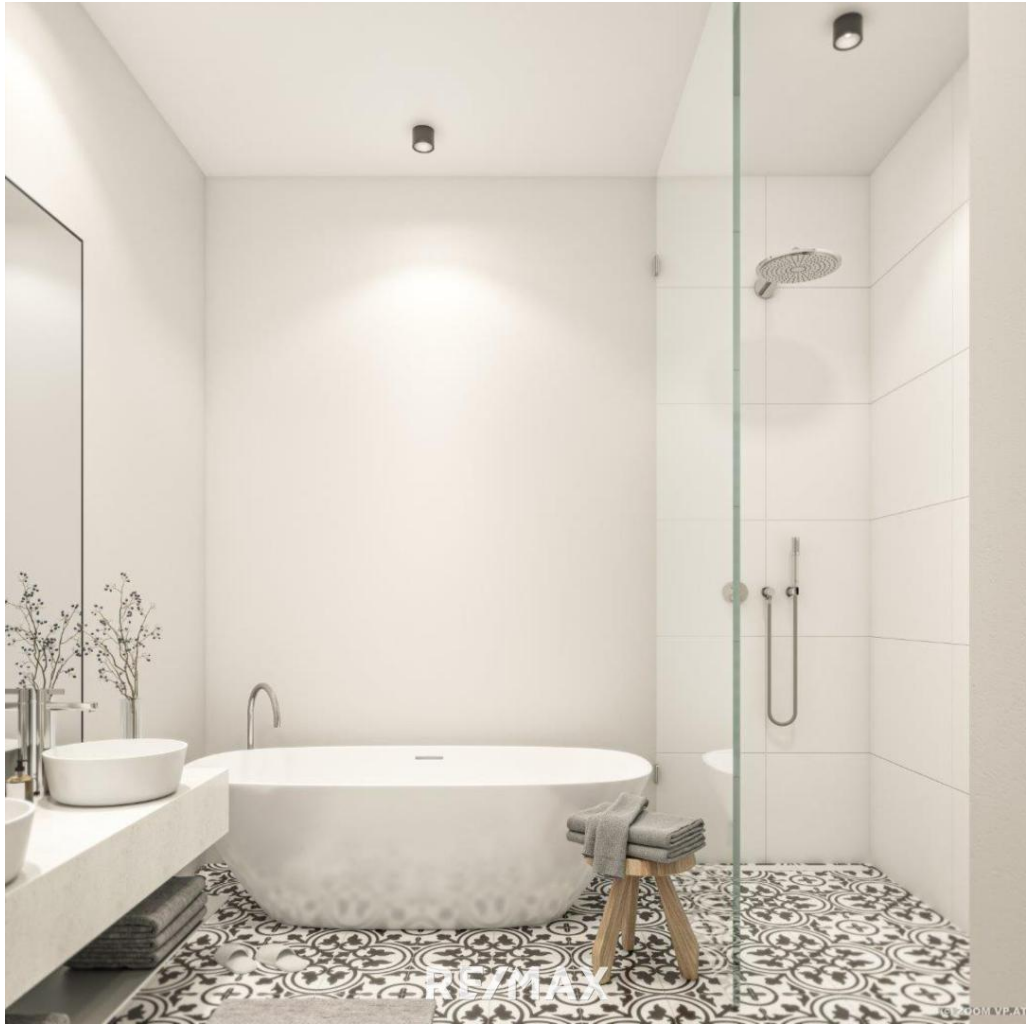
## Ihr Ansprechpartner

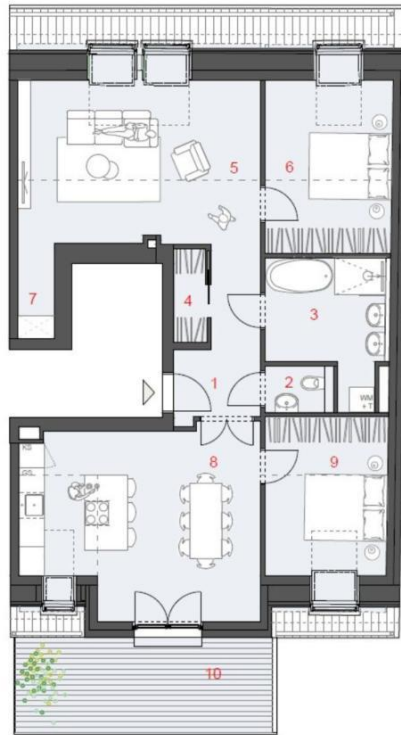
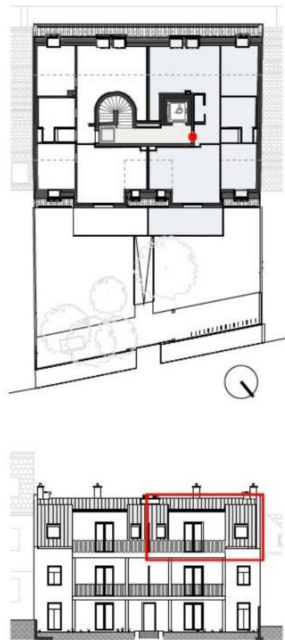


**Irene Mattes-Grinaphidis**

RE/MAX First







**RE/MAX**  
First

AUHOFFSTRASSE 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>

Raumhöhe bis ca. 3.60 m

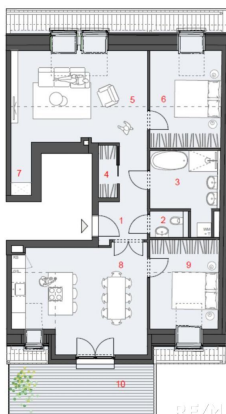


**AT 13** ARCHITEKTURBÜRO  
ATELIER 13 ZT GMBH  
STADLERGASSE 47, 1130 WIEN  
TEL. 010 100 1237 MAIL: office@atelier13.at

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 Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

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

RE/MAX



AUHOFFSTRASSE 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>

Raumhöhe bis ca. 3.60 m



**RE/MAX**  
First

RE/MAX

## Objektbeschreibung

Coming soon: Villa Auhof - exklusiv wohnen in Hietzing Die Villa Auhof liegt direkt neben dem Lainzer Tiergarten und ist ein typisches Wiener Vorstadthaus aus der Gründerzeit. Die grundbücherliche Erwähnung der Liegenschaft geht bis in das Jahr 1867 zurück, als der Hietzinger Ortsteil „Hacking“ noch ein Ort der Sommerfrische war. Das Haus wird in seiner Grundsubstanz generalsaniert und mit dem Konzept modernen Wohnens verbunden. So entstehen sechs Wohneinheiten mit hochwertiger Ausstattung, unterschiedlichen Freiflächen und einem Garten mit Altbaumbestand, der an die Tradition alter Gärten erinnert. Die Lage vereint auf einzigartige Weise mehrere Komponenten: Freizeit, Natur, Nahversorgung, Parkmöglichkeiten sowie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (U4) Straßen und Radwege. Nur einen Steinwurf entfernt liegt das Naturschutzgebiet Lainzer Tiergarten (Nikolaitor 100 m), der Wienfluss und das riesige Wienerwaldgebiet. Zusammen bieten sie ein großes Spektrum freizeittlicher Aktivitäten. Die Nahversorgung zu Fuß umfasst diverse Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel, Baumarkt, Bürobedarf, Drogeriemarkt etc.), Gastronomie und Ärzte. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem Schulen, das St. Josef Spital sowie das Auhofcenter (Shops, Gastro, Entertainment/Kino, Ärztezentrum). Der Wiental-Radweg (ca. 12 km zum Stephansplatz) führt direkt an der Liegenschaft vorbei. Der Bahnhof Hütteldorf ist zu Fuß in wenigen Minuten und die Westausfahrt mit dem Auto unmittelbar erreichbar. Nicht weit entfernt befindet sich ein großer, öffentlicher Parkplatz. PROJEKT: 6 exklusive Eigentumswohnungen (in der Größe von 41 m<sup>2</sup> bis 102 m<sup>2</sup>) mit Freiflächen (Balkone, Terrassen, Eigengärten). AUSSTATTUNG: Parkettböden Hochwertige Bäder Exklusive Türen und Fenster Fußbodenheizung Luftwärmepumpe für Heizung und Warmwasser Klimaanlage im Dachgeschoß ALLGEMEINE FLÄCHEN: Elegantes Entrée Lift Fahrradstellplätze im Garten mit direktem Ausgang zum Fahrradweg Kinderwagenraum WOHNEINHEITEN: DIE GARTENEbene: Homeoffice, Studiospaces oder Gartenwohnung, 2 Einheiten (TOP 1 und TOP 2) Gartenseitig werden zwei kleinere Einheiten verwirklicht, die sich neben dem klassischen Wohnen alternativ auch zur Nutzung als Homeoffice- bzw. Studiospaces anbieten. Sie erscheinen in einem elegant-modernen Look und verfügen über eine vorgelagerte Terrasse und je einen Privatgarten. TOP 1: WFL 41,80 m<sup>2</sup> Terrasse 11,70 m<sup>2</sup> Garten 55,95 m<sup>2</sup> KP € 537.690,- TOP 2: WFL 47,55 m<sup>2</sup> Terrasse 11,70 m<sup>2</sup> Garten 67,73 m<sup>2</sup> KP € 616.300,- DER ALTBAU: Wohnen im „Altwiener Chic“, 2 Einheiten (TOP 3 und TOP 4) Auf der Bestandsfläche – die original erhalten, komplett saniert und durch einen Zubau erweitert wird – entstehen zwei klassische Altbau-Wohnungen im elegant-modernen Look mit gartenseitigen Balkonen. Diese beiden Wohnungen zeichnen sich auch durch die, für den Altbau typische, Raumhöhe von 3,08 aus! TOP 3: WFL 95,92 m<sup>2</sup> Balkon 9,59 m<sup>2</sup> KP € 1.106.600,- TOP 4: WFL 84,77 m<sup>2</sup> Balkon 9,59 m<sup>2</sup> KP € 948.000,- DAS DACHGESCHOSS: Klassisch-eleganter Neubau, 2 Einheiten (TOP 5 und TOP 6) Außergewöhnliche Raumhöhen! Im neu erstellten Dachgeschoß werden zwei Wohnungen mit einem zeitgenössisch-hellen Raumkonzept realisiert. Sie verfügen über je einen gartenseitigen Balkon und genießen einen wunderschönen Fern- und Grünblick Richtung Lainzer Tiergarten. Diese Wohneinheiten weisen Raumhöhen bis zu 3,60 aus (ausgenommen Dachschrägen) TOP 5: WFL 105,11 m<sup>2</sup> Balkon 14,28 m<sup>2</sup> KP € 1.196.400,- TOP 6: WFL 106,21 m<sup>2</sup> Balkon 14,28 m<sup>2</sup> KP € 1.173.690,- Fordern

Sie gerne die Pläne aller Wohneinheiten an. FERTIGSTELLUNG: Ende März 2025  
RECHTLICHE HINWEISE: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse bzw. vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins, Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe von Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse eine Nachricht per E-Mail, in der Sie diese Punkte bestätigen müssen. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig. Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein. Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Verkäufer wird hingewiesen. Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen. Sämtliche Bilder, Visualisierungen und Beschreibungen sind eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Die dargestellten Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, welche den aktuellen Entwurfs- oder Skizzenstand bei Drucklegung repräsentieren und im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten der Bauwerke sowie der Einrichtungen sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Die dargestellten Visualisierungen können in natura abweichen. Die angeführte Ausstattung entspricht dem Plan- und Skizzenstand vom März 2024, nähere Details zur finalen Ausstattung finden Sie in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, welche an Sie separat gesendet wird. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Rechtsanwalt Mag. Torsten Witt, Währinger Straße 5-7, 1090 Wien.

---

---