

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wien

### Erstbezug nach Kernsanierung - moderne 2-Zimmer Wohnung in der Auhofstraße



Objekt-Nr. OM-442556

#### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **329.900 €**

Ansprechpartner:  
Darja Gunitzberger

Auhofstraße 197  
1130 Wien  
Wien  
Österreich

|               |          |              |                     |
|---------------|----------|--------------|---------------------|
| Baujahr       | 1960     | Übernahme    | sofort              |
| Etagen        | 1        | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer        | 2,00     | Schlafzimmer | 1                   |
| Wohnfläche    | 60,00 m² | Badezimmer   | 1                   |
| Nutzfläche    | 60,00 m² | Etage        | 4. OG               |
| Energieträger | Gas      | Heizung      | Etagenheizung       |
| Hausgeld mtl. | 178 €    |              |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum provisionsfreien Privatverkauf steht eine moderne 2-Zimmer-Wohnung mit En-Suite-Bad in ruhiger Lage des 13. Bezirks, unweit des Lainzer Tiergartens sowie des Bahnhofs Hütteldorf.

Die Wohnung überzeugt durch eine offene, moderne Raumaufteilung sowie eine außergewöhnlich großzügige Terrasse mit Weitblick. Die zwei Ausgänge auf die Terrasse schaffen ein offenes und luftiges Wohngefühl. Nach einer umfassenden Kernsanierung präsentiert sich die Wohnung mit hochwertigem Parkettboden und modern ausgestattetem Badezimmer.

Die Wohnung befindet sich im 4. Stock eines sanierten Wohnhauses (Baujahr 1960), das über einen ruhigen Gemeinschaftsgarten verfügt. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über den Gemeinschaftsgarten, der durch ein abgesperrtes Tor gesichert ist. Dies sorgt für zusätzlichen Schutz sowie ein hohes Maß an Privatsphäre.

Ein Lifteinbau ist in Vorbereitung!

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die angenehme Raumwirkung. Das Wohnzimmer öffnet sich zur großzügigen Terrasse, die schnell zum Lieblingsplatz wird – für den Morgenkaffee, laue Sommerabende oder einen ruhigen Moment mit Blick ins Grüne Richtung Baumgartner Höhe. Auch das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Terrassenzugang. Das vom Schlafzimmer aus begehbare Badezimmer ist ein weiteres besonderes Detail, das den Wohnkomfort spürbar erhöht.

Raumaufteilung:

- Vorraum mit Platz für Garderobe
- Helles Wohnzimmer inkl. Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Helle Küche
- Schlafzimmer mit Terrassenzugang
- En-Suite-Badezimmer mit Dusche
- Große Terrasse (18,75 m<sup>2</sup>)

## Ausstattung

- Erstbezug nach Kernsanierung
- Hochwertiger Parkettboden
- Moderne Schallschutzfenster
- Modernes Badezimmer mit Marazzi-Fliesen und Villeroy & Boch-Ausstattung
- Gas-Etagenheizung
- Kellerabteil vorhanden
- Allgemeingarten zur Mitbenutzung
- Lifteinbau in Vorbereitung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Aufzug

## Sonstiges

Unterlagen:

- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- BK-Vorschreibung 2026
- Energieausweis
- Rücklagen
- HV-Protokolle

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 18,5 m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 4 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Baujahr: 1960
- Heizung: Gas

Monatliche Betriebskosten inkl. Rücklage: ca. € 178,-

Kaufpreis: € 329.900,-

Privatverkauf – keine Provision

Besichtigungen nach Vereinbarung ab sofort möglich!

Bei Interesse freue ich mich über eine Nachricht und stehe für alle weiteren Fragen gerne zur Verfügung.

## Lage

Auhofstraße - St. Josef Krankenhaus

Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: ruhiges Wohnen in Hietzing und gleichzeitig eine hervorragende öffentliche Anbindung (U-Bahn-, S-Bahn- und Busanbindung in Gehweite, Station Hütteldorf). Auch viele Grünflächen und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 136,40 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | C                 |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



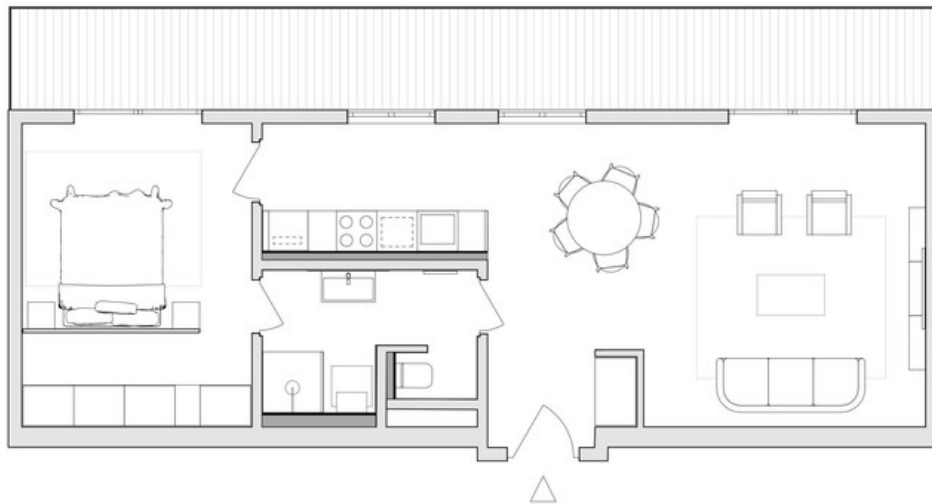
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

