

MOBILITÄT  
IMMOBILIEN  
HOTELLERIE

RAINER  
GRUPPE  
seit 1959

E&E  
REAL ESTATE

# Exposé

VILLA AUHOF

# Villa Auhof

In der exklusiven Villa Auhof im idyllischen Hacking im Westen Wiens trifft historischer Charme auf modernen Wohnkomfort. Die sorgfältig sanierte Altbauvilla beherbergt sechs hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen mit individuellen Grundrissen, lichtdurchfluteten Räumen sowie Terrassen oder Eigengärten.

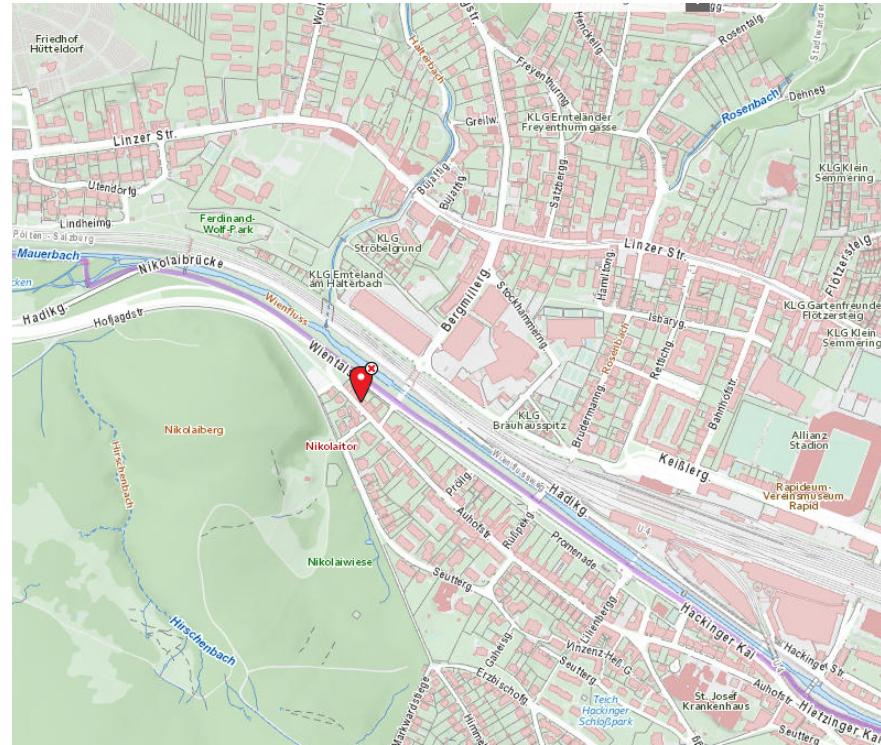
Umgeben von Natur und gleichzeitig bestens angebunden – etwa durch die nahe U4-Station Hütteldorf – bietet die Villa Auhof ein stilvolles Zuhause mit hochwertiger Ausstattung in grüner, ruhiger Lage und ausgezeichneter Infrastruktur.

# Der Standort

## VILLA AUHOF

Der Standort der Liegenschaft in der Auhofstraße 258 besticht durch seine attraktive Lage im 13. Wiener Gemeindebezirk, Hietzing. Die Adresse befindet sich in einem ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Teil Wiens und bietet eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Dank der Nähe zur U4-Station Hütteldorf sowie mehreren Bus- und S-Bahnlinien ist die Auhofstraße 258 hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Bildungseinrichtungen sowie medizinische Versorgung. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten gibt es direkt vor der Haustür.



© wien.gv

# Die Ausstat- tung

VILLA AUHOF

**Jede Wohnung** wurde mit erlesenen Materialien ausgestattet, die höchste Wohnqualität garantieren:

- Edler Parkettboden aus geölter Eiche
- Stilvolle Fliesen in Bad und WC
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage und elektrische Außenjalouisen im DG
- Vollmassive Eingangstüren im „Alt Wien“-Stil
- Zentralschließanlage
- TV-/Internetanschluss (A1)
- Video-Gegensprechanlage



© zoom.vp.at

**Die Allgemeinbereiche** überzeugen durch:

- Einlagerungsräume, Kinderwagenabstellraum im Keller
- Überdachter Fahrradabstellplatz mit direktem Ausgang zum Wiental-Radweg
- Behindertengerechter Lift der Marke Schindler
- Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt umweltfreundlich mittels Luft- bzw. Wasserwärmepumpensystem

# Top 01

VILLA AUHOF



Symbolfoto

## Zwei-Zimmer-Gartenwohnung

Diese hochwertig ausgestattete Zwei-Zimmer-Wohnung in der eleganten Villa Auhof bietet auf ca. 41,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernen Komfort in historischem Ambiente. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gartenanteil von 50.73 m<sup>2</sup> sowie eine 12.57 m<sup>2</sup> große Terrasse. Ideal für entspannte Stunden im Grünen.

# Top 01

## VILLA AUHOF

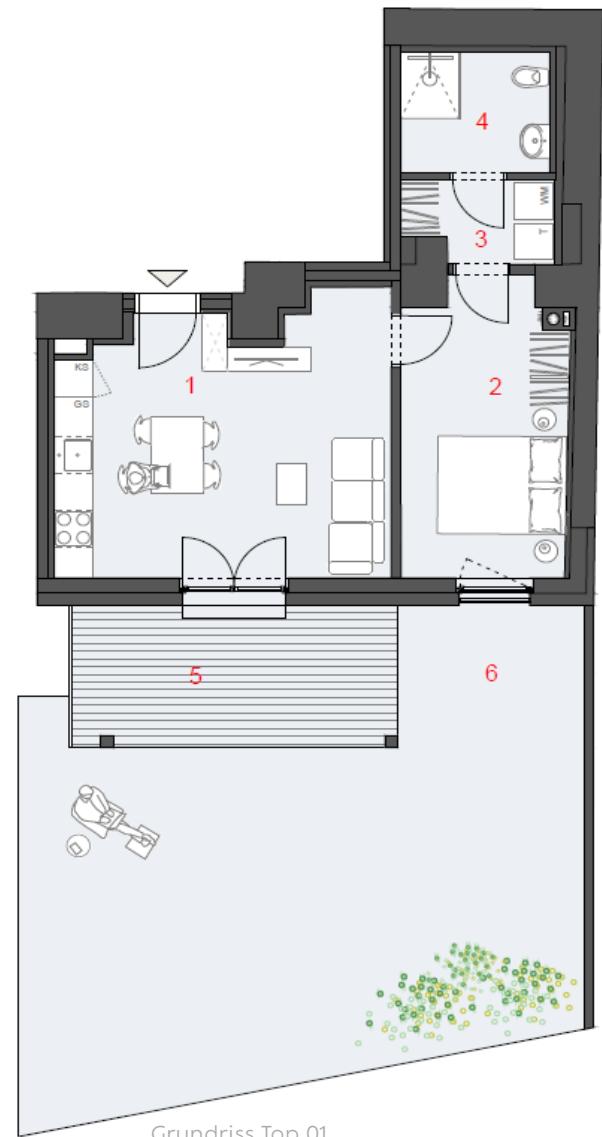
Wohnküche	21.95 m <sup>2</sup>
Zimmer	12.26 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3.00 m <sup>2</sup>
Bad / WC	4.59 m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 41.80 m<sup>2</sup>

Terrasse 12.57 m<sup>2</sup>  
Garten 50.73 m<sup>2</sup>

Raumhöhe 2.55 m

Energiekennzahl: 43,4 kWh/m<sup>2</sup>a  
Anz. Zimmer: 2  
Geschoss: Gartengeschoss



Grundriss Top 01

# Top 02

VILLA AUHOF



## Wohnen mit Stil und Freiraum



Symbolfoto © zoom.vp.at

Diese hochwertig ausgestattete Zwei-Zimmer-Wohnung in der eleganten Villa Auhof bietet auf ca. 47,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernen Komfort in historischem Ambiente. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gartenanteil von 82.24 m<sup>2</sup> sowie eine 12.35 m<sup>2</sup> große Terrasse - ideal für entspannte Stunden im Grünen.

# Top 02

## VILLA AUHOF

Wohnküche ..... 20.55 m<sup>2</sup>  
Zimmer ..... 12.98 m<sup>2</sup>  
Abstellraum ..... 6.50 m<sup>2</sup>  
Bad / WC ..... 7.52 m<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE ..... 47.55 m<sup>2</sup>

Terrasse ..... 12.35 m<sup>2</sup>  
Garten ..... 82.24 m<sup>2</sup>

Raumhöhe ..... 2.55 m

Energiekennzahl: 43,4 kWh/m<sup>2</sup>a  
Anz. Zimmer: 2  
Geschoss: Gartengeschoss



Grundriss Top 02

# Top 03

VILLA AUHOF



Symbolfoto

## Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Diese großzügige Drei-Zimmer-Wohnung in der stilvoll revitalisierten Villa Auhof bietet auf ca. 95,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein elegantes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung. Der 9,59 m<sup>2</sup> große Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein und rundet das besondere Wohngefühl ab.

# Top 03

## VILLA AUHOF

Vorraum 10.29 m<sup>2</sup>

Garderobe 1.95 m<sup>2</sup>

WC 3.28 m<sup>2</sup>

Bad 7.93 m<sup>2</sup>

Abstellraum 4.55 m<sup>2</sup>

Zimmer 1 15.13 m<sup>2</sup>

Zimmer 2 12.40 m<sup>2</sup>

Wohnküche 40.39 m<sup>2</sup>

---

WOHNNUTZFLÄCHE 95.92 m<sup>2</sup>

Balkon 9.59 m<sup>2</sup>

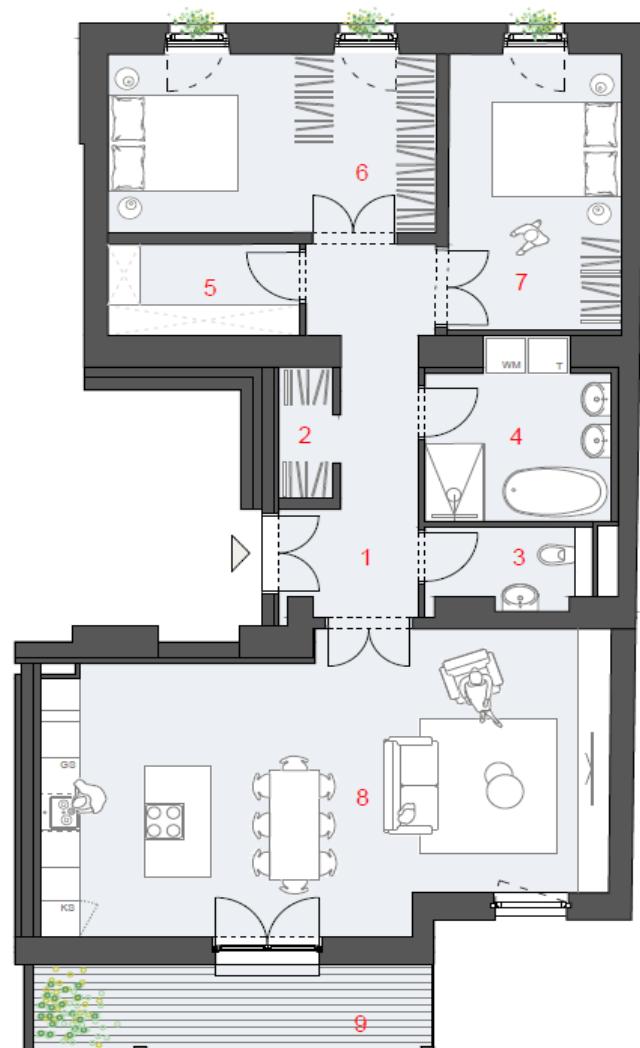
Raumhöhe 3.08 m

---

Energiekennzahl: 43,4 kWh/m<sup>2</sup>a

Anz. Zimmer: 3

Geschoss: Erdgeschoss



Grundriss Top 03

# Top 04

VILLA AUHOF



## Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Diese stilvolle Drei-Zimmer-Wohnung in der historischen Villa Auhof bietet auf ca. 84,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und hochwertiges Wohnambiente. Der ca. 9,59 m<sup>2</sup> große Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen angenehmen Rückzugsort mit Blick ins Grüne.

# Top 04

## VILLA AUHOF

Vorraum	8.81 m <sup>2</sup>
WC	2.94 m <sup>2</sup>
Bad	7.94 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12.39 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	9.88 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1.66 m <sup>2</sup>
Wohnküche	41.15 m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 84.77 m<sup>2</sup>

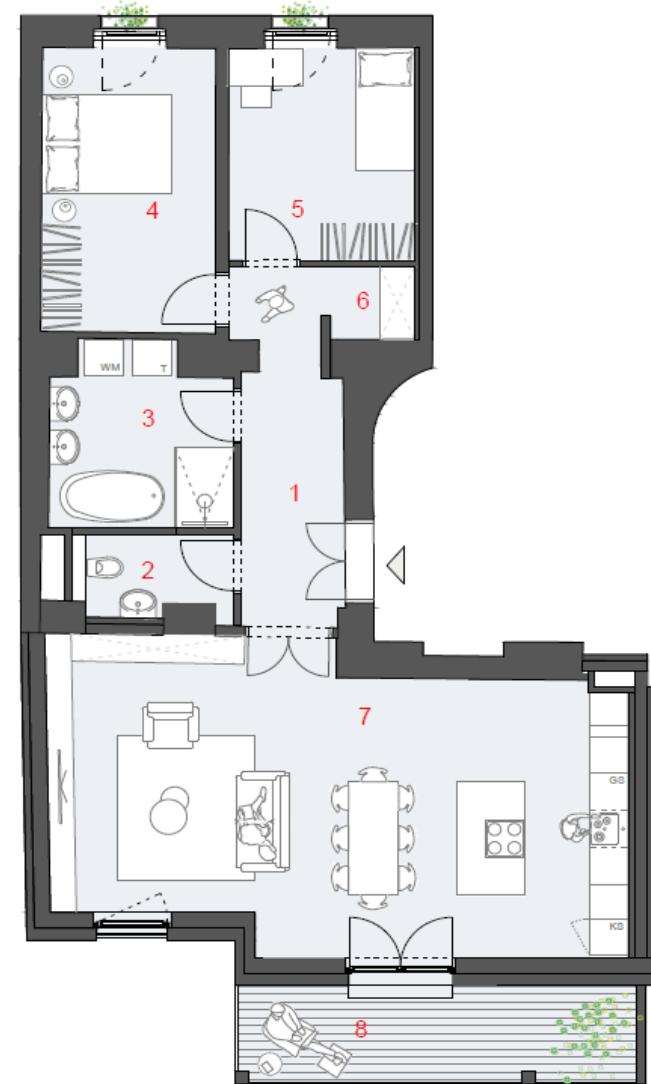
Balkon 9.59 m<sup>2</sup>

Raumhöhe 3.08 m

Energiekennzahl: 43,4 kWh/m<sup>2</sup>a

Anz. Zimmer: 3

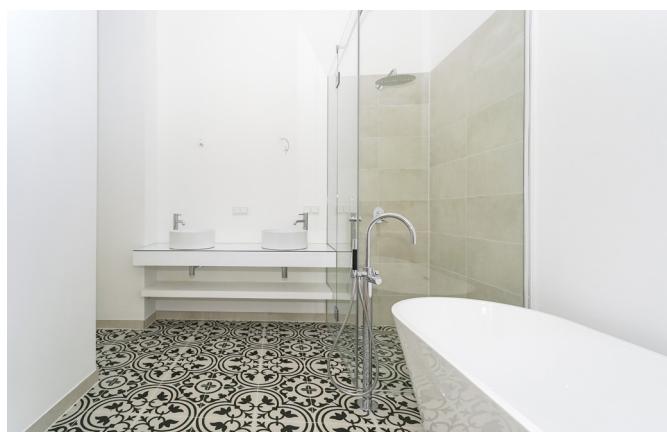
Geschoss: Erdgeschoss



Grundriss Top 04

# Top 05

VILLA AUHOF



## Vier-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Mit einer Wohnfläche von ca. 105,11 m<sup>2</sup> bietet diese exklusive Vier-Zimmer-Wohnung in der eleganten Villa Auhof viel Platz für anspruchsvolles Wohnen in stilvollem Ambiente. Der ca. 14,28 m<sup>2</sup> große Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein und erweitert den Wohnbereich auf harmonische Weise.

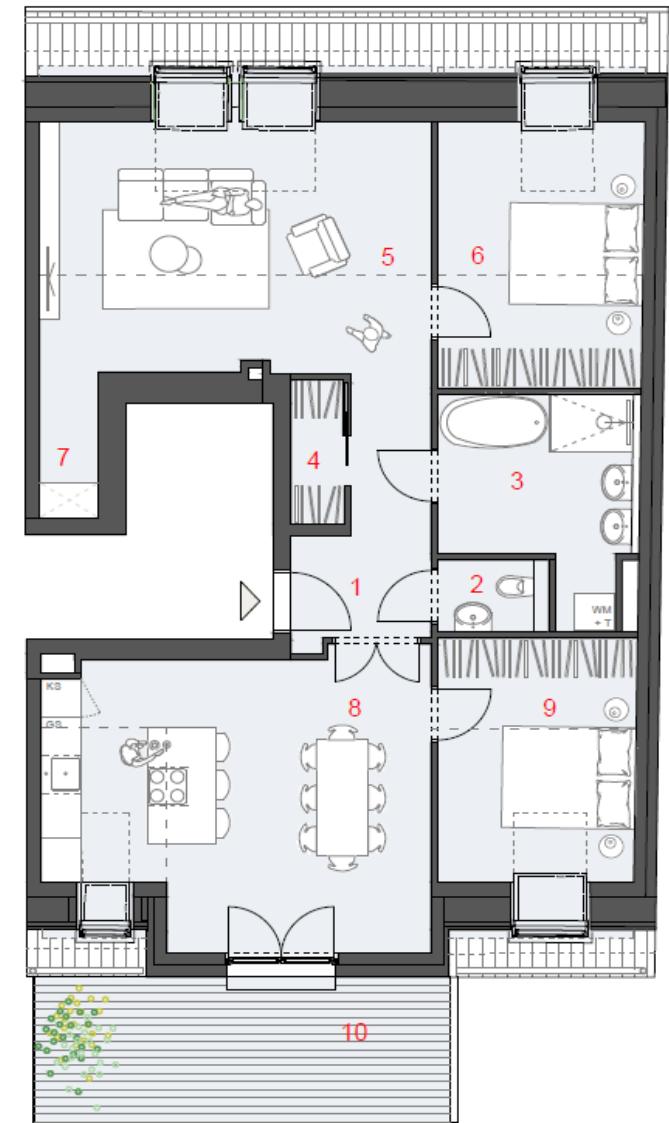
# Top 05

## VILLA AUHOF

Vorraum	6.52 m <sup>2</sup>
WC	1.63 m <sup>2</sup>
Bad	8.44 m <sup>2</sup>
Garderobe	1.87 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	28.25 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15.64 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2.00 m <sup>2</sup>
Wohnküche	26.76 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14.00 m <sup>2</sup>
<hr/>	
WOHNNUTZFLÄCHE	105.11 m <sup>2</sup>

Balkon	14.28 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	3.60 m

Energiekennzahl: 43,4 kWh/m<sup>2</sup>a  
 Anz. Zimmer: 4  
 Geschoss: Dachgeschoß



Grundriss Top 05

# Top 06

VILLA AUHOF



## Vier-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Diese Vier-Zimmer-Wohnung vereint elegantes Wohnen mit großzügigem Raumangebot in einem stilvoll revitalisierten Albau. Der 14,28 m<sup>2</sup> große Balkon bietet zusätzlichen Freiraum mit Blick ins Grüne. Perfekt für entspannte Stunden im Freien.

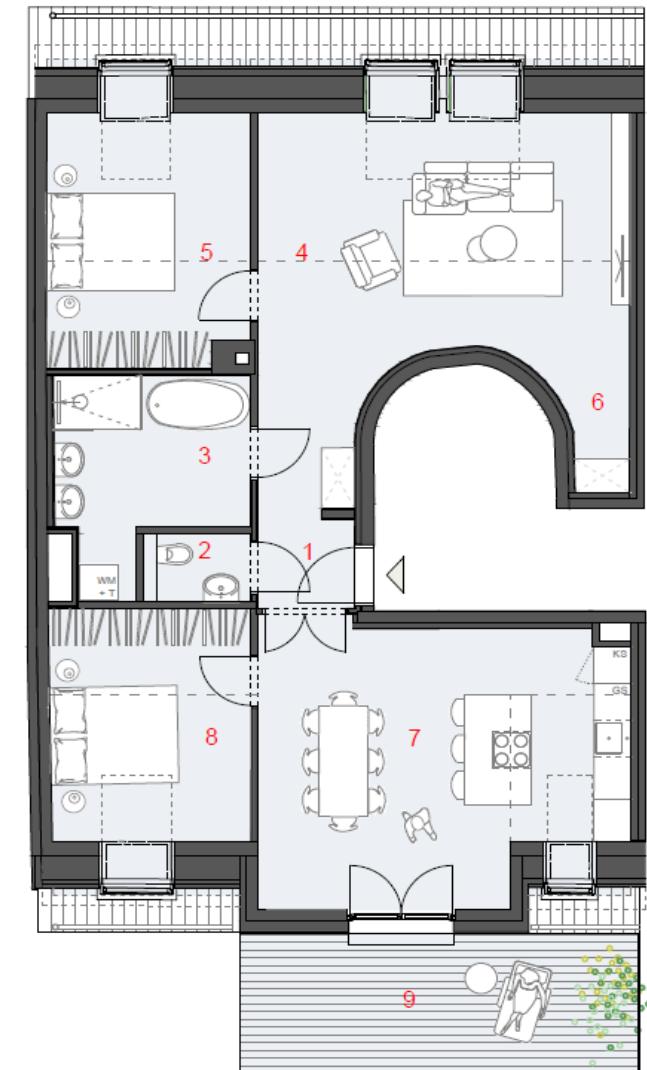
# Top 06

## VILLA AUHOF

Vorraum	5.07 m <sup>2</sup>
WC	1.67 m <sup>2</sup>
Bad	8.81 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	29.64 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	16.00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2.48 m <sup>2</sup>
Wohnküche	26.73 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14.81 m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFLÄCHE	105.21 m <sup>2</sup>

Balkon	14.28 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	3.60 m

Energiekennzahl: 43,4 kWh/m<sup>2</sup>a  
 Anz. Zimmer: 4  
 Geschoss: Dachgeschoss



Grundriss Top 06

# Vertraulichkeit

Dieses Dokument sowie alle im Zuge weiterführender Verkaufsgespräche offengelegte Informationen und übermittelte Unterlagen die mündlich, schriftlich oder auf sonstige Weise zur Verfügung gestellt werden sind streng vertraulich. Dies betrifft insbesondere aber nicht ausschließlich, Schriftstücke, Datenträger und E-Mails, die Informationen über das gegenständliche Projekt enthalten. Der Empfänger dieses Dokumentes stimmt ausdrücklich zu, dieses Dokument und allfällige weitere Informationen streng vertraulich zu behandeln, keinem Dritten offen zu legen oder Dritten zugänglich zu machen und verpflichtet sich weiters dafür Sorge zu tragen, dass Dritte keine Kenntnis hiervon erlangen können, es sei denn

1

Die vertrauliche Information wird gegenüber Personen offengelegt, die vertraglich, gesetzlich oder berufsrechtlich zur Verschwiegenheit verpflichtet sind, wie beispielsweise Rechtsanwälten, Steuerberatern im dafür erforderlichen Ausmaß; oder

2

Die vertrauliche Information wird gegenüber Banken und sonstigen Finanzinstituten im Hinblick auf eine mögliche Ankaufsfinanzierung des Projekts im dafür erforderlichen Ausmaß offengelegt. Weiters verpflichtet sich der Empfänger, dass diese vertraulichen Informationen ausschließlich zur Beurteilung des gegenständlichen Projekts und nicht in irgendeiner anderen Weise verwendet werden. Der Empfänger verpflichtet sich, diese Geheimhaltungsvereinbarung sämtlichen Mitarbeitern, an die vertrauliche Informationen weitergegeben werden, zu überbinden und die Vertraulichkeit auch aufrecht zu erhalten für den Fall, dass er von dem Investment absieht. Dieses Dokument enthält Annahmen, Schätzungen und Erwartungen das angeführte Projekt betreffend. Die

Informationen basieren auf den nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokumentes. Es wird jedoch keine wie immer geartete Garantie übernommen. Ursachen für Änderungen und Abweichungen von den kalkulatorischen Annahmen können insbesondere aber nicht ausschließlich die Entwicklung der Immobilienpreise, Baupreise, Finanzmärkte, Mieten, steuerliche Rahmenbedingungen, sein.

Die Inhalte dieses Dokumentes stellen weder eine Kaufempfehlung noch ein Angebot zum Kauf dar. Dieses Dokument wurde ausschließlich zur Vorstellung des Projektes an private und institutionelle Investoren unter Berücksichtigung erforderlicher rechtlicher Vorbehalte erstellt. Änderungen, Tipp- und Druckfehler vorbehalten.

Fotos: EHL Immobilien GmbH



E&E  
REAL ESTATE

# Kontakt

VILLA AUHOF

Wiedner Gürtel 3a, 1040 Wien  
[stephanie.ernst@rainer.co.at](mailto:stephanie.ernst@rainer.co.at)

Tel: +43 1 60 166 - 145  
[www.ee-realestate.at/auhof](http://www.ee-realestate.at/auhof)