

MOBILITÄT
IMMOBILIEN
HOTELLERIE



E&E
REAL ESTATE

Exposé

VILLA AUHOF

A photograph of a modern living room interior. The room features a light-colored sofa, a wooden coffee table, and large windows. A large abstract painting is on the wall, and a white pendant light hangs from the ceiling. The room is bright and airy, with a mix of natural and artificial light.

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.

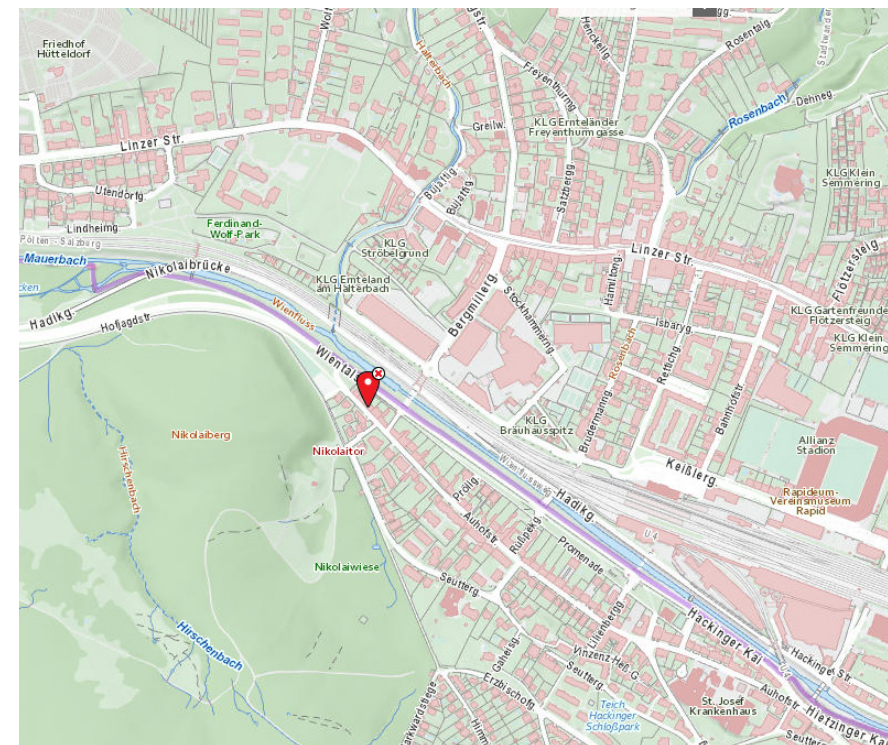
Umgeben von Natur und gleichzeitig bestens angebunden – etwa durch die nahe U4-Station Hütteldorf – bietet die Villa Auhof ein stilvolles Zuhause mit hochwertiger Ausstattung in grüner, ruhiger Lage und ausgezeichneter Infrastruktur.

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 Ausstattung

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 Außenjalousien 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



Zwei-Zimmer-Gartenwohnung

Diese hochwertig ausgestattete Zwei-Zimmer-Wohnung in der eleganten Villa Auhof bietet auf ca. 41,8 m² Wohnfläche modernen Komfort in historischem Ambiente. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gartenanteil von 50.73 m² sowie eine 12.57 m² große Terrasse. Ideal für entspannte Stunden im Grünen.



Symbolfoto

Top 01

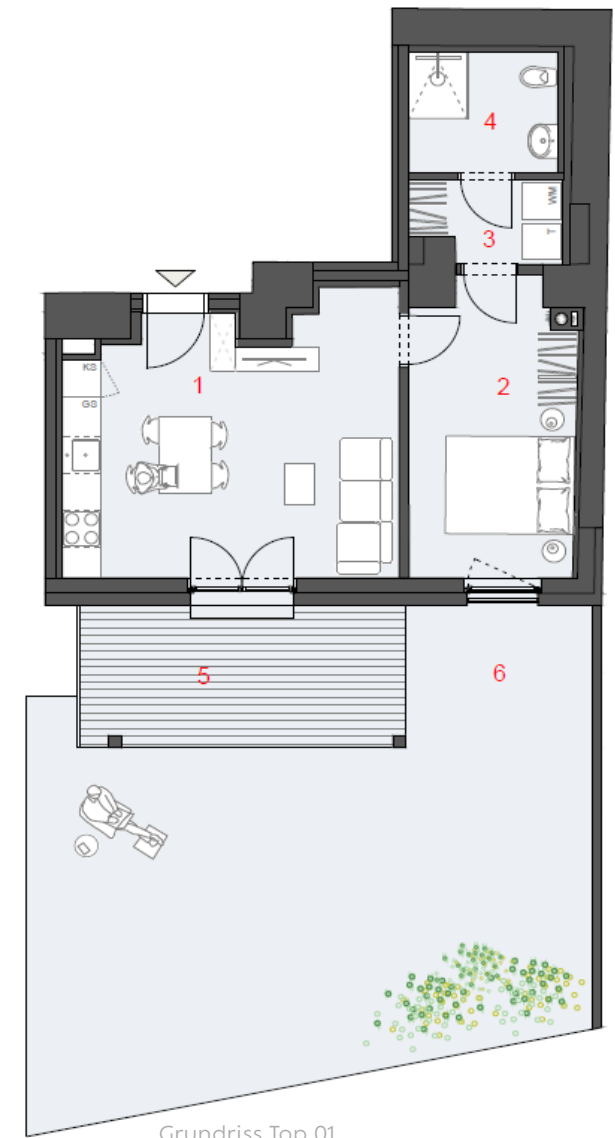
VILLA AUHOF

Wohnküche	21.95 m ²
Zimmer	12.26 m ²
Abstellraum	3.00 m ²
Bad / WC	4.59 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	41.80 m ²

Terrasse	12.57 m ²
Garten	50.73 m ²

Raumhöhe	2.55 m
----------	--------

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



Top 02

VILLA AUHOF



Wohnen mit Stil und Freiraum

Diese hochwertig ausgestattete Zwei-Zimmer-Wohnung in der eleganten Villa Auhof bietet auf ca. 47,55 m² Wohnfläche modernen Komfort in historischem Ambiente. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gartenanteil von 82.24 m² sowie eine 12.35 m² große Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Grünen.



Symbolfoto © zoom.vp.at

Top 02

VILLA AUHOF

Wohnküche	20.55 m²
Zimmer	12.98 m²
Abstellraum	6.50 m²
Bad / WC	7.52 m²
WOHNNUTZFLÄCHE	47.55 m²

Terrasse	12.35 m²
Garten	82.24 m²
Raumhöhe	2.55 m

Energiekennzahl:	43,4 kWh/m²a
Anz. Zimmer:	2
Geschoss:	Gartengeschoss



Grundriss Top 02

Top 03

VILLA AUHOF



Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Diese großzügige Drei-Zimmer-Wohnung in der stilvoll revitalisierten Villa Auhof bietet auf ca. 95,92 m² Wohnfläche ein elegantes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung. Der 9.59 m² große Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein und rundet das besondere Wohngefühl ab.



Symbolfoto

Top 03

VILLA AUHOF

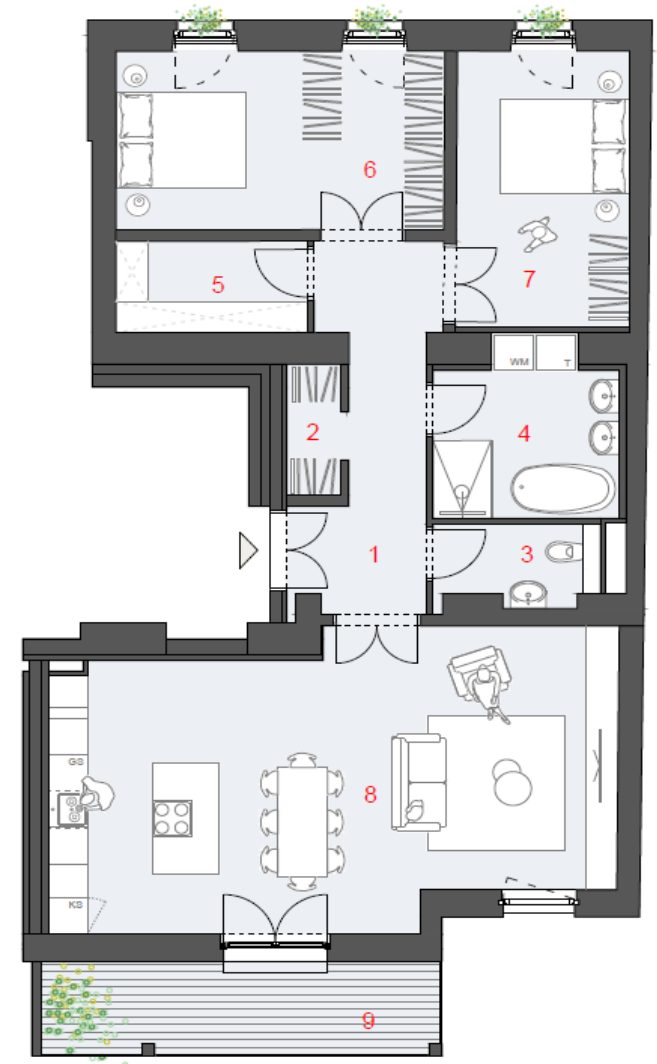
Vorraum	10.29 m ²
Garderobe	1.95 m ²
WC	3.28 m ²
Bad	7.93 m ²
Abstellraum	4.55 m ²
Zimmer 1	15.13 m ²
Zimmer 2	12.40 m ²
Wohnküche	40.39 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 95.92 m²

Balkon 9.59 m²

Raumhöhe 3.08 m

Energiekennzahl: 43,4 kWh/m²a
 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 m² Wohnfläche ein komfortables und hochwertiges Wohnambiente. Der ca. 9,59 m² große Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen angenehmen Rückzugsort mit Blick ins Grüne.

Top 04

VILLA AUHOF

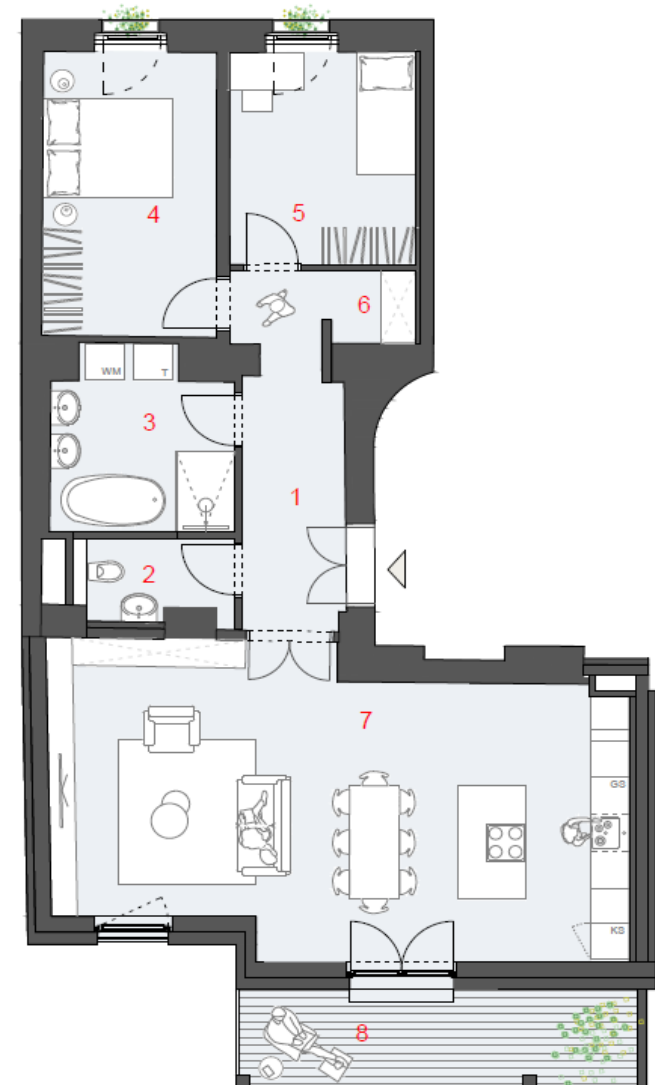
Vorraum	8.81 m²
WC	2.94 m²
Bad	7.94 m²
Zimmer 1	12.39 m²
Zimmer 2	9.88 m²
Abstellraum	1.66 m²
Wohnküche	41.15 m²

WOHNNUTZFLÄCHE 84.77 m²

Balkon 9.59 m²

Raumhöhe 3.08 m

Energiekennzahl:	43,4 kWh/m²a
Anz. Zimmer:	3
Geschoss:	Erdgeschoss



Grundriss Top 04

Top 05

VILLA AUHOF



Vier-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Mit einer Wohnfläche von ca. 105,11 m² bietet diese exklusive Vier-Zimmer-Wohnung in der eleganten Villa Auhof viel Platz für anspruchsvolles Wohnen in stilvollem Ambiente. Der ca. 14,28 m² große Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein und erweitert den Wohnbereich auf harmonische Weise.

Top 05

VILLA AUHOF

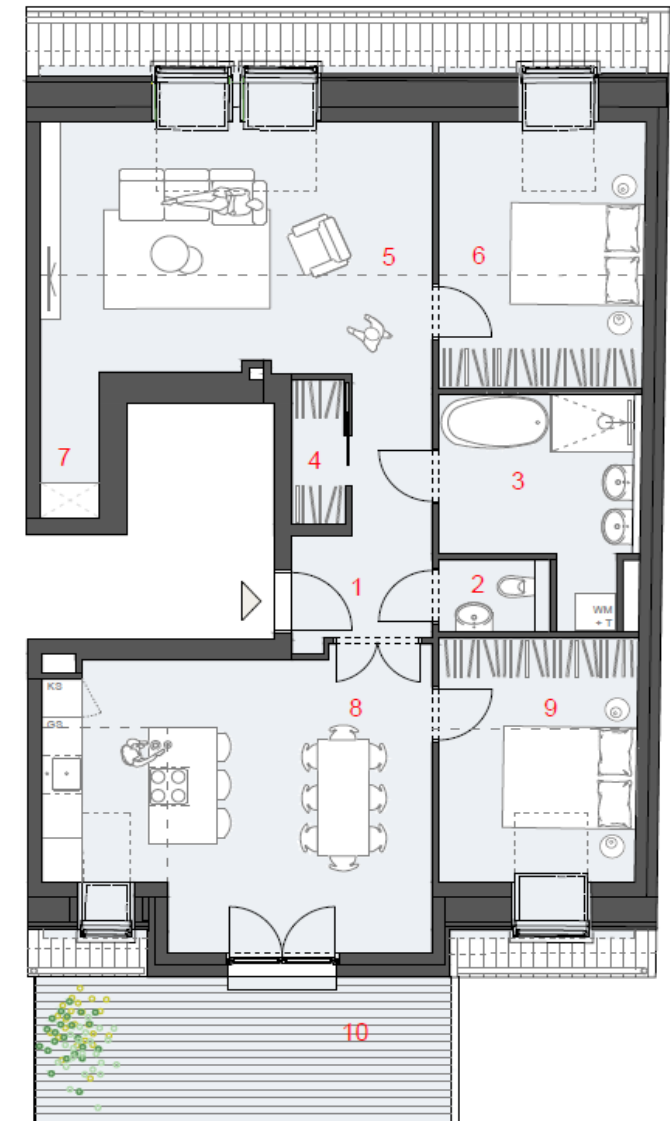
Vorraum	6.52 m ²
WC	1.63 m ²
Bad	8.44 m ²
Garderobe	1.87 m ²
Wohnzimmer	28.25 m ²
Zimmer 1	15.64 m ²
Abstellraum	2.00 m ²
Wohnküche	26.76 m ²
Zimmer 2	14.00 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 105.11 m²

Balkon 14.28 m²

Raumhöhe 3.60 m

Energiekennzahl: 43,4 kWh/m²a
 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 Altbau. Der 14,28 m² große Balkon bietet zusätzlichen Freiraum mit Blick ins Grüne. Perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Top 06

VILLA AUHOF

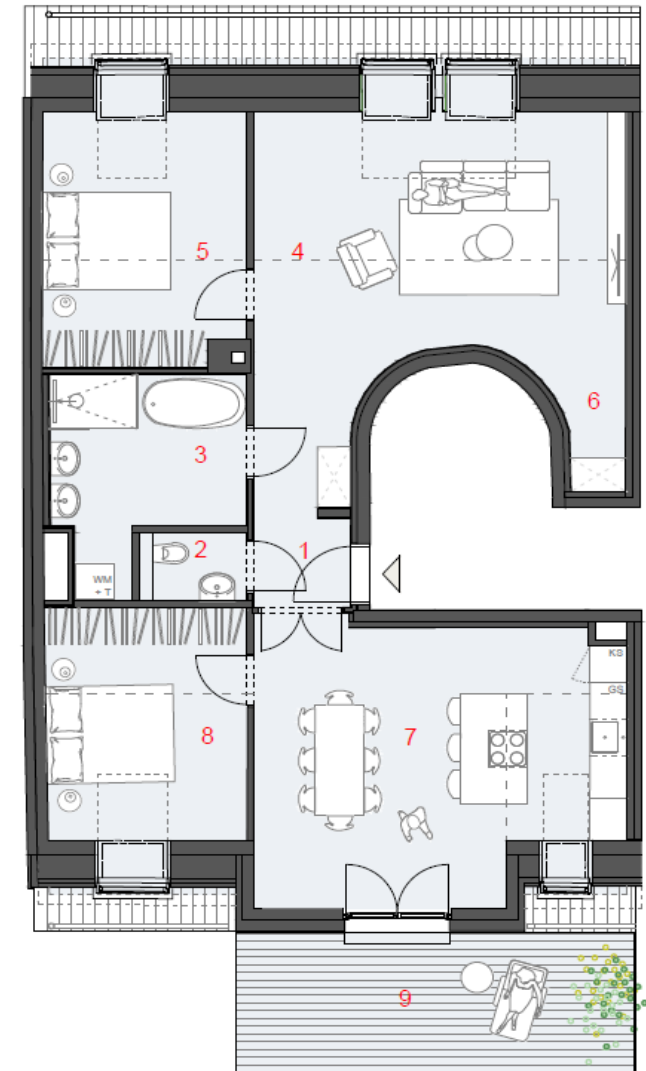
Vorraum	5.07 m ²
WC	1.67 m ²
Bad	8.81 m ²
Wohnzimmer	29.64 m ²
Zimmer 1	16.00 m ²
Abstellraum	2.48 m ²
Wohnküche	26.73 m ²
Zimmer 2	14.81 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 105.21 m²

Balkon 14.28 m²

Raumhöhe 3.60 m

Energiekennzahl: 43,4 kWh/m²a
 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 gear-tete 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
Tel: +43 1 60 166 - 145
www.ee-realestate.at/auhof