Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Auhofstraße 258, A-1130 Wien

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.

EHL

Auhofstraße 258, A-1130 Wien

VILLA AUHOF – Exklusives Wohnen mit Stil und Komfort

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, im charmanten Bezirksteil Hacking, erstrahlt die **VILLA AUHOF** nach einer aufwendigen Revitalisierung in neuem Glanz. Sechs exklusive Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen **41,80 m² und 105,21 m²** vereinen historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort. Großzügige Gärten, Terrassen und Balkone erweitern die Wohnräume ins Freie und schaffen eine Atmosphäre von Entspannung und Wohlbefinden.

Architektur mit Charakter – Klassik trifft Moderne

Das historische Gründerzeithaus wurde mit viel Liebe zum Detail saniert, umgestaltet und nach Nordosten hin erweitert. Während die prachtvolle Straßenfassade ihren zeitlosen Charme bewahrt, präsentiert sich das Gebäude im Inneren in einem eleganten Zusammenspiel aus klassischem „Altwiener Chic“ und zeitgemäßer Wohnqualität. Hochwertige Materialien und durchdachte Architektur machen jede Wohnung zu einem einzigartigen Zuhause.

Im Untergeschoss stehen praktische Einlagerungsräume sowie ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum zur Verfügung. Ein barrierefreier Lift sorgt für maximalen Komfort.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen umweltfreundlich durch ein modernes Luft- und Wasserwärmepumpensystem – eine nachhaltige Lösung für zeitgemäßes Wohnen.

Exquisite Ausstattung – Hochwertig bis ins Detail

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

- **Edler Fischgrät-Parkettboden aus geölter Eiche** – ein Klassiker mit zeitloser Eleganz, der für eine warme, natürliche Wohnatmosphäre sorgt.
- **Stilvolle Fliesen in Küche, Bad und WC** – in modernem Design, harmonisch abgestimmt auf das anspruchsvolle Wohnkonzept.
- **Hochwertige Sanitärausstattung** – elegante Armaturen und edle Keramiken, die Design und Funktionalität perfekt vereinen.
- **Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung** – für ein angenehmes Raumklima, optimalen Schallschutz und Energieeffizienz.
- **Außenjalousien und teilweise Fensterläden** – für individuellen Licht- und Sichtschutz.
- **Fußbodenheizung** – sorgt in allen Wohnräumen für behagliche Wärme und eine gleichmäßige Temperaturverteilung.
- **Klimaanlage in den Dachgeschosswohnungen** – für optimalen Wohnkomfort auch an heißen

Tagen.

- **Vollmassive Eingangstüren im „Alt Wien"-Stil** – elegante Sicherheitstüren mit Brandschutz und Sicherheitsbeschlag.
- **Zentralschließanlage** – für maximale Sicherheit und Komfort.
- **TV-/Internetanschluss (A1)** – für eine moderne und verlässliche digitale Infrastruktur.
- **Video-Gegensprechanlage** – für ein sicheres Wohngefühl.

Wohnen im Grünen – Exklusive Lage mit bester Infrastruktur

Die **VILLA AUHOF** liegt im begehrten Hietzinger Bezirksteil Hacking, nur wenige Gehminuten vom **Nikolaitor des Lainzer Tiergartens** entfernt. Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Wohnen – ideal für entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zum Durchatmen inmitten der Wiener Naturidylle.

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens finden sich in der nahegelegenen **Bergmillergasse** sowie im **Auhof Center**, das mit über 50 Geschäften, einem Fachmarktzentrum, Gastronomie, Entertainment und einem Ärztezentrum das größte Nahversorgungszentrum der Region darstellt.

Perfekte Verkehrsanbindung

- **Öffentlich:** Die nahegelegene **U4-Station Hütteldorf** bietet eine direkte und schnelle Anbindung an das Wiener Stadtzentrum.
- **Auto:** In wenigen Minuten erreichen Sie die **A1**, die eine optimale Verbindung in alle Richtungen bietet.

VILLA AUHOF – Ein Wohnjuwel mit Geschichte, Qualität und Stil.

Provisionsfrei für den Käufer!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbuchseintragungsgebühr
Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.
Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Wir leben Immobilien.

Energieausweis:

Gültig bis:	26.06.2033
HWB:	B 43,46 kWh/m²a
fGEE:	A 0,83

Wir leben Immobilien.

Fotos

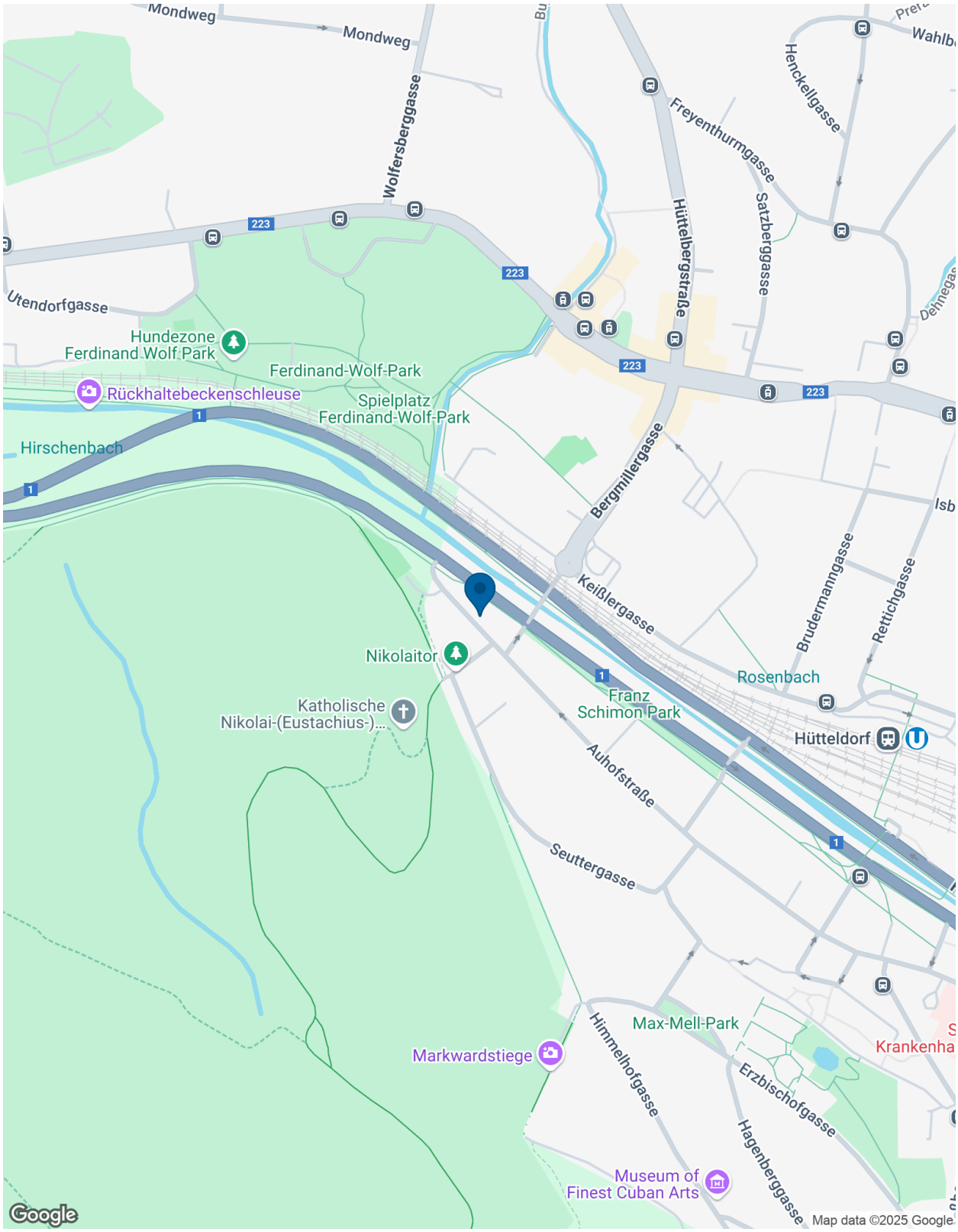
Wir leben
Immobilien.
EHL

Wir leben
Immobilien.
EHL

Wir leben
Immobilien.
EHL

Wir leben
Immobilien.
EHL

Lageplan



Wir leben Immobilien.

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8–10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | **wohnung.at**

FIABCI ÖVI RICS SV Urban Land Institute

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien. EHL