

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein bereits bewilligtes und in seiner Konzeption durchdachtes Neubauprojekt, welches die Errichtung eines modernen Wohngebäudes mit insgesamt **11 Wohneinheiten** sowie einer **unterirdischen Tiefgarage mit 12 KFZ-Stellplätzen** vorsieht. Das Projekt richtet sich gezielt an Investoren und Bauträger, die Wert auf eine klare Struktur, effiziente Flächennutzung und nachhaltige Vermietbarkeit legen.

Bereits auf den ersten Blick überzeugt das Projekt durch eine ausgewogene und wirtschaftlich optimierte Flächenverteilung. Die gesamte **Wohnnutzfläche von ca. 557 m²** wurde so konzipiert, dass eine maximale Verwertbarkeit bei gleichzeitig hoher Wohnqualität erreicht wird. Die einzelnen Einheiten verfügen über gut proportionierte Grundrisse, die sowohl für Eigennutzer als auch für den klassischen Anleger optimal geeignet sind. Kompakte, effizient geschnittene Wohnungen ermöglichen eine breite Zielgruppenansprache und sichern somit eine dauerhaft hohe Nachfrage am Miet- und Kaufmarkt.

Ein wesentliches Highlight stellt die außergewöhnlich großzügige Ausgestaltung der **Freiflächen** dar. Mit einer Gesamtfläche von rund **472 m²** bietet das Projekt ein Wohnkonzept, das den steigenden Anforderungen an Lebensqualität, Rückzugsmöglichkeiten und private Außenbereiche gerecht wird. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über weitläufige Eigengärten, die ein nahezu hausähnliches Wohnerlebnis schaffen, während die oberen Geschosse mit funktionalen Balkonen und Terrassen ausgestattet sind, die eine optimale Nutzung im Alltag ermöglichen. Diese Kombination aus Innen- und Außenflächen stellt einen entscheidenden Mehrwert dar und wirkt sich direkt positiv auf die Vermietbarkeit sowie auf den langfristigen Wert der Immobilie aus.

Die unterirdisch angeordnete **Tiefgarage mit einer Nutzfläche von ca. 371 m²** bietet insgesamt **12 Stellplätze** und erfüllt damit sämtliche Anforderungen an moderne Wohnprojekte im urbanen Raum. In Zeiten zunehmender Parkplatzknappheit stellt die ausreichende Anzahl an Stellplätzen einen signifikanten Wettbewerbsvorteil dar und erhöht die Attraktivität des Gesamtprojekts nachhaltig. Gleichzeitig ermöglicht die klare Struktur der Garage eine effiziente Nutzung sowie eine komfortable Erreichbarkeit für zukünftige Bewohner.

Das Gebäude selbst gliedert sich in ein Untergeschoss sowie mehrere oberirdische Ebenen und überzeugt durch eine logisch aufgebaute Erschließungsstruktur. Sämtliche **Allgemeinflächen**, darunter Stiegenhaus, Gänge und Verbindungsbereiche, wurden funktional und wirtschaftlich sinnvoll geplant. Ergänzend dazu stehen **Kellerabteile für jede Wohneinheit** zur Verfügung, wodurch zusätzlicher Stauraum geschaffen wird. Ein geplanter **Fahrrad- und Kinderwagenraum** trägt den heutigen Mobilitätsanforderungen Rechnung und rundet das Gesamtkonzept ab.

Auch im Bereich der technischen Infrastruktur wurde auf eine nachhaltige und zukunftsorientierte Planung geachtet. Die vorhandenen Technikflächen ermöglichen eine moderne Gebäudetechnik, wodurch sowohl Betriebskosten optimiert als auch langfristige Instandhaltungsaufwendungen reduziert werden können. Für Investoren ergibt sich daraus eine bessere Kalkulierbarkeit sowie ein geringeres Risiko im laufenden Betrieb.

Besonders hervorzuheben ist der Umstand, dass es sich um ein **bereits bewilligtes Projekt** handelt. Dadurch entsteht für den Erwerber ein erheblicher Vorteil in Bezug auf Zeitersparnis und Planungssicherheit. Sämtliche behördlichen Hürden wurden bereits überwunden, wodurch eine rasche Umsetzung bzw. Projektentwicklung ermöglicht wird. Gerade in einem Marktumfeld mit steigenden Genehmigungszeiten stellt dies einen wesentlichen Mehrwert dar.

Die Kombination aus durchdachter Architektur, effizienter Flächenstruktur und klar definiertem Nutzungskonzept macht dieses Projekt sowohl für den **Einzelabverkauf** der Wohneinheiten als auch für den **Gesamtankauf mit anschließender Vermietungsstrategie** äußerst attraktiv. Die kompakte Wohnstruktur erlaubt stabile Mieterträge, während die vorhandenen Freiflächen und Stellplätze zusätzliche Werttreiber darstellen.

Zusammenfassend handelt es sich um ein Projekt, das sämtliche wesentlichen Kriterien eines erfolgreichen Immobilieninvestments erfüllt:

eine **optimierte Wohnnutzfläche**, **überdurchschnittliche Freiflächen**, eine **vollständig integrierte**

Infrastruktur sowie eine **klare und wirtschaftlich nachvollziehbare Projektstruktur**. Diese Faktoren bilden die Grundlage für eine nachhaltige Wertentwicklung und machen das Objekt zu einer seltenen Gelegenheit im aktuellen Marktumfeld.

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.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens - im 13. Bezirk Hietzing, und überzeugt durch ihre exklusive, ruhige und gleichzeitig hervorragend angebundene Lage.

Die Auhofstraße zählt zu den etablierten Wohnadressen im Westen Wiens und ist geprägt von einer hochwertigen Nachbarschaft mit Villen, modernen Wohnanlagen und viel Grünraum. Die Umgebung bietet ein ideales Wohnumfeld für anspruchsvolle Eigennutzer, Familien sowie kaufkräftige Anleger.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten, die den Alltag komfortabel gestalten. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Lainzer Tiergarten sowie zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen, welche ein hohes Maß an Lebensqualität bieten.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Buslinien sowie die Nähe zu U-Bahn- und S-Bahn-Stationen ermöglichen eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal - durch die gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sind sowohl das Stadtzentrum als auch das Wiener Umland schnell erreichbar.

Zusammengefasst bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus exklusivem Wohnen im Grünen und urbaner Erreichbarkeit - ein entscheidender Standortvorteil für nachhaltige Wertentwicklung und hohe Nachfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1000m

Klinik <3000m

Krankenhaus <1000m

Kinder / Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2000m

Höhere Schule <5000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3000m

Verkehr

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3000m

Sonstige

Bank <500m

Post <1500m

Polizei <1000m

Ausstattung

- Balkonanzahl:12
- Terrassenanzahl:5
- Balkonfläche:96,43 m²
- Terrassenfläche: 121,88 m²
- Bad mit Dusche und Wanne
- Heizung: Zentralheizung
- Heizungsart: Fernwärme
- Abstellraum

Flächen

- Gartenfläche: 253,42 m²
- Garagenfläche: 371.21 m²

Zusatzinformationen

- Autostellplatz frei: 12
- Anzahl Stellplätze: 12
- Stellplatz: Garage

Preis und Detailinformation

- Grunderwerbssteuer: 3.5%
- Grundbucheintragung Kosten: 1.1%