



1130 WIEN – AUHOFSTRASSE 196

WOHNEN IN WIENS  
**GRÜNEM HERZEN**



**BAUBEGINN:**

ANFANG 2023

IN PLANUNG

## HISTORISCHES STADTENSEMBLE IM GRÜNEN

Ein Wohntraum mit Seltenheitswert: Malerisch im Grünen gelegen, entstehen in Hietzing 40 hochwertige Eigentumswohnungen und ein Büro mit 37 m<sup>2</sup>. Sie bieten durch ihre außergewöhnliche Lage die ideale Kombination aus Vorstadtidylle und hervorragender Infrastruktur.

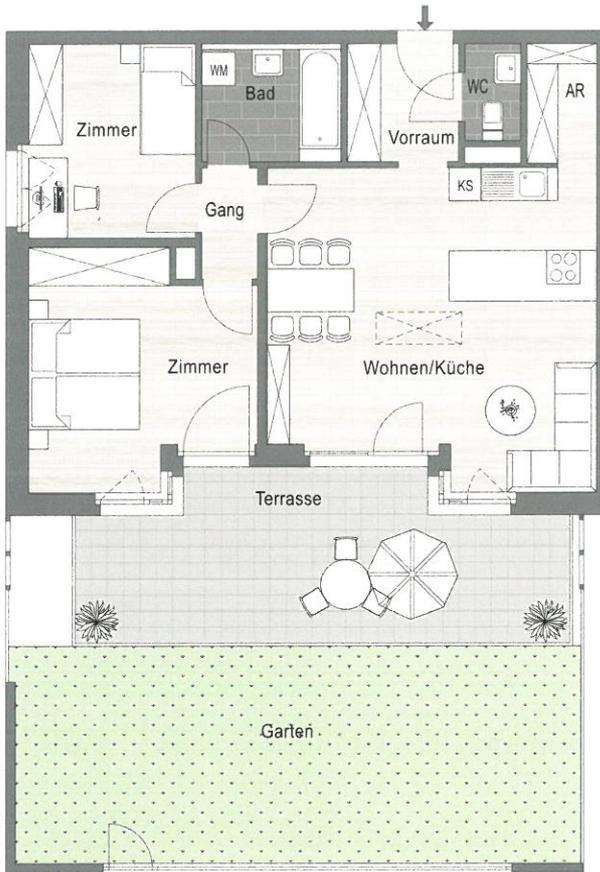
Die freifinanzierten Luxuswohnungen von 43 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> mit zwei bis vier Zimmern verfügen über großzügige Freiflächen wie Balkon, Terrasse, Loggia oder Eigengarten entsprechen auch in Punkto Ausstattung den höchsten Ansprüchen. Die Eigengärten verfügen über einen eigenen Wasseranschluss, sodass dem Wunsch nach einem eigenen Gartenparadies nichts im Weg steht.

### HWB:

STIEGE 1: 29,92 kWh/m<sup>2</sup>a

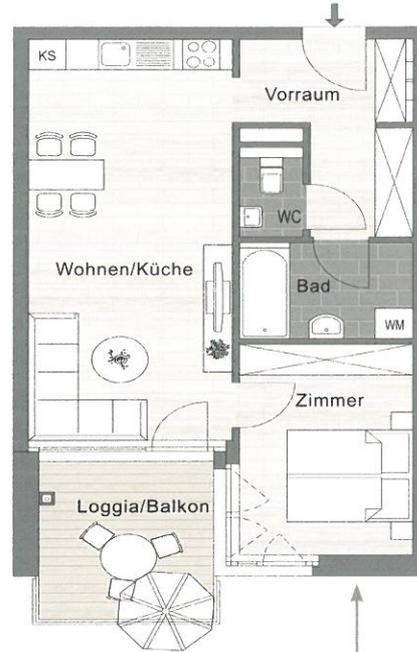
STIEGE 2: 27,59 kWh/m<sup>2</sup>a





3-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnfläche: 75,79 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 21,53 m<sup>2</sup>  
 Garten: 44,27 m<sup>2</sup>

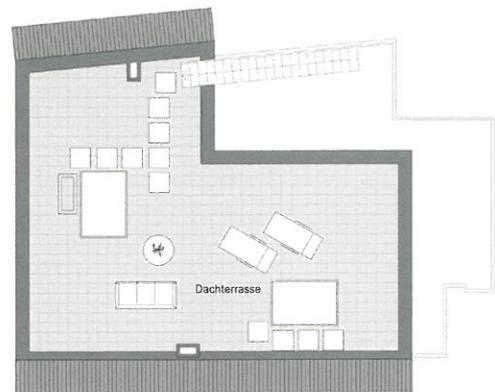
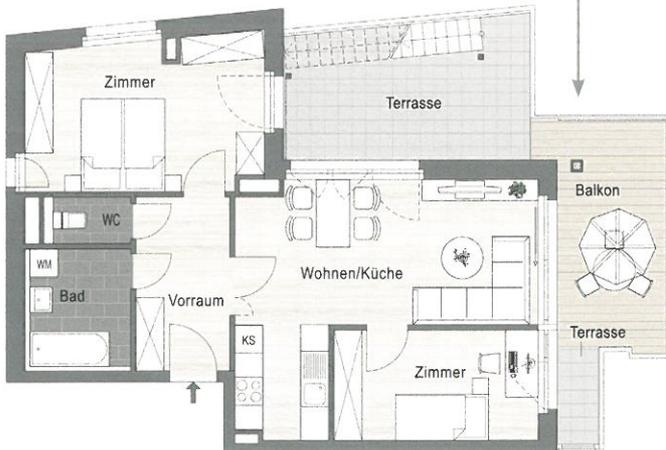


2-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnfläche: 49,76 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 6,08 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 2,28 m<sup>2</sup>

3-ZIMMER-WOHNUNG  
 MIT DACHTERRASSE

Wohnfläche: 68,86 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 9,09 m<sup>2</sup>  
 Terrasse & Dachterrasse: 93,97 m<sup>2</sup>



## VORAUSSETZUNG FÜR EIN GESUNDES UND BEHAGLICHES RAUMKLIMA

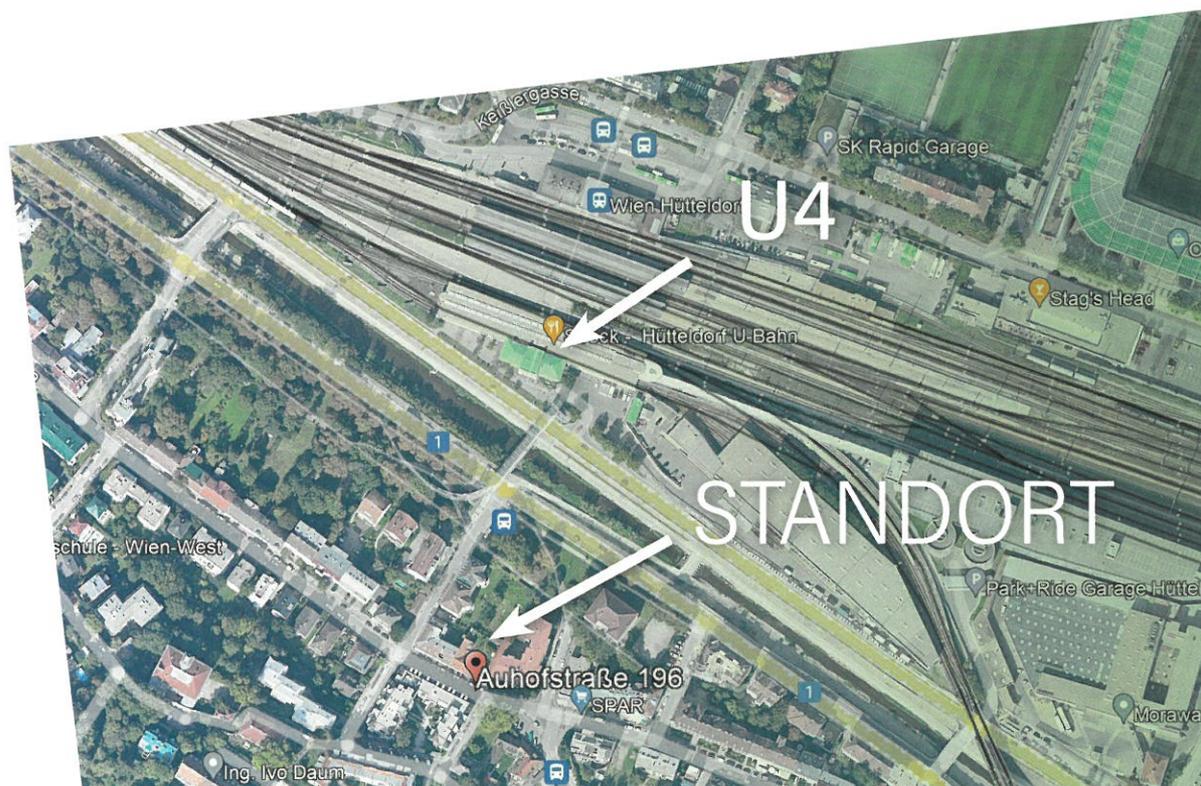
Vorweg sei der geringe Energieverbrauch erwähnt, der gerade in jüngerer Zeit ein immer größeres Argument wird. Die Deckenstrahlheizung schafft es bei niedrigeren Lufttemperaturen ein angenehmes Wohnklima zu vermitteln. Es sind keine Heizkörper sichtbar, was wiederum Raum

## GREEN CITY — DAS BESTE BEIDER WELTEN

Die Wohnanlage ist in eine einzigartige Infrastruktur eingebettet. Zahlreiche Nahversorger, eine Volksschule, ein Gymnasium sowie der nahe Lainzer Tiergarten machen die Anlage vor allem für Familien zum idealen künftigen Zuhause.

Die zahlreichen Grünflächen des Bezirks lassen naturnahes Wohnen mit urbanem City-Feeling zur perfekten Kombination verschmelzen.

Der Bahnhof mit S-Bahn und U4-Anschluss sind fußläufig nur 5 Minuten entfernt, mit der A1 ist auch für Pendler per Auto eine perfekte Anbindung gewährleistet.





## AUSSTATTUNG

- 40 Appartements 2 bis 4 Zimmer mit großzügigen Freiflächen (Terrassen, Balkone, Loggien oder Eigengärten)
- ein Büro im Garten bzw. Erdgeschoß
- Kellerabteile
- außenliegender Sonnenschutz
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen (Eiche)
- 60/30 Feinsteinzeugfliesen in Bad, WC und Abstellraum
- Vollbautüren mit Stahlzarge in WK3 Sicherheitsausführung
- großzügige Fenster mit 3-Scheibenisolierverglasung
- Niedrigenergie-Standard
- Heizwärmebedarf:  
Stiege 1: 29,92 kWh/m<sup>2</sup>a  
Stiege 2: 27,59 kWh/m<sup>2</sup>a
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- Kleinkinderspielplatz
- Gemeinschafts-SAT-Anlage
- Tiefgarage mit 23 Stellplätzen
- Deckenheizung und -kühlung
- Wärmepumpenanlage mit Geothermie sowie Photovoltaikanlage

*Diese Broschüre gilt als allgemeine Information unseres Projektes und bildet keine Vertragsgrundlage. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen vorbehalten.*



## AUSKUNFT

Für Auskünfte stehen wir  
Ihnen gerne zur Verfügung:

**WIEBE Wiener Bauträger-  
und EntwicklungsgesmbH**  
1150 Wien  
Märzstraße 1 / IMMOCENTER  
Tel: +43 1 403 41 81-19

*office@wiebe.co.at*  
*http://wiebe.co.at/*

**WIEBE**  
Wiener Bauträger- und  
EntwicklungsgesmbH