AUHOF PARK
RESIDENCES

WO WOHNEN UND LEBEN IN HARMONIE SIND

Exklusives Wohnprojekt im 13. Wiener Bezirk

WILLKOMMEN BEI AUHOF PARK RESIDENCES

13 individuell geplante Wohnungen prägen den exklusiven Charakter dieses Projekts.

Für die Bewohner stehen 9 PKW-Stellplätze sowie 2 Motorradstellplätze zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight sind **3 separate Hobbyräume**, die vielseitig und individuell genutzt werden können.

Jede Einheit verfügt über eine **private Terrasse, einen Balkon oder einen Garten** – und schafft damit wertvollen Raum zur Erholung im Freien.

Die 2–bis 3-Zimmer-Wohnungen überzeugen durch klar strukturierte, funktionale Grundrisse und eine effiziente Raumnutzung.

Auhof Park Residences richtet sich an Menschen, die Privatsphäre, Komfort und durchdachte Architektur bewusst zu schätzen wissen.

DORT, WO WIEN RUHIGER WIRD

Hier tritt die Hektik der Stadt in den Hintergrund.

Es bleibt das Wesentliche – Ruhe, Gelassenheit und ein Gefühl von Balance.

Auhof Park Residences liegt in unmittelbarer Nähe zum Wienerwald.

Hier entsteht Balance ganz natürlich – in der Ruhe des Innenhofs, bei Sonnenuntergängen, an der frischen Luft und in der Privatsphäre Ihrer eigenen Wohnung.

Das ist kein Luxus. Das ist ein Lebensstil.

VORTEILE DES 13. BEZIRKS WIEN

FÜR WOHNEN UND INVESTITION

Optimale Verkehrsanbindung

Trotz seines ruhigen Charakters verfügt Hietzing über eine hervorragende Anbindung an die zentralen Bezirke Wiens:

- U-Bahn Linie U4
- mehrere Straßenbahn- und Buslinien
- schnelle Verbindung ins Stadtzentrum (ca. 15–20 Minuten)

Hietzing zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Wiens und überzeugt durch historische Villen, hochwertige Wohnprojekte und ein grünes Umfeld.

Attraktive und stabile Lage

Großzügige Grünflächen und geringe Bebauungsdichte.

Vorteile:

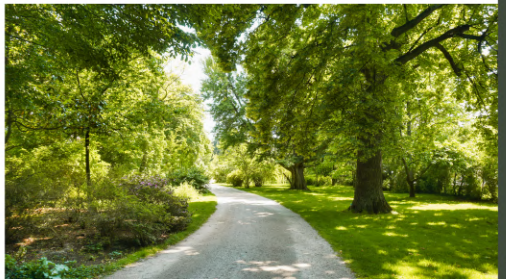
- Nähe zum Wienerwald
- Schloss Schönbrunn
- zahlreiche Parks, Spazier- und Radwege

Hohe Lebensqualität

Der Bezirk gilt traditionell als einer der prestigeträchtigsten in Wien.
Hier finden sich historische Villen, hochwertige Wohnanlagen und grüne Wohnquartiere.

Das schafft:

- stabile Nachfrage
- nachhaltige Wertentwicklung
- geringe Preisrisiken



Schönbrunn

Schloss und Park Schönbrunn – die ehemalige Sommerresidenz der Habsburger und UNESCO-Weltkulturerbe, wo elegante Alleen, Brunnen und Panoramablicke auf Wien jeden Spaziergang zu einem Erlebnis voller Ästhetik, Schönheit und Ruhe machen.

Lainzer Tiergarten

Ein weitläufiges Naturschutzgebiet am Stadtrand Wiens, wo breite Wege, ruhige Lichtungen und alte Buchenwälder zu entspannten Spaziergängen, Erholung und unmittelbarem Naturerlebnis im Herzen des Wienerwaldes einladen.

Hermes Villa

Eine romantische Villa im Herzen des Lainzer Tiergartens, von Kaiser Franz Joseph seiner Gemahlin Elisabeth (Sisi) geschenkt – eine abgeschiedene Residenz inmitten der Wälder, wo Architektur und Natur eine Atmosphäre von Ruhe, Inspiration und einem Hauch von Geschichte schaffen.

Nikolaitor

Einer der historischen Eingänge zum Lainzer Tiergarten – ein Ort, an dem die Stadt zurückbleibt und der Spaziergang durch den Wienerwald direkt vor der Haustür beginnt. Diese Tore führen in die geschützten Wälder, die über Jahrhunderte als Jagdgebiet der Habsburger dienten.

ALLES, WAS SIE BRAUCHEN – IN DER NÄHE

RESTAURANTS & CAFÉS

1. Café Dommayer
2. Mario Pasta Grill Bar
3. Brandauers Schlossbräu
4. Restaurant Waldemar
5. Pizzeria Ristorante Da Ferdinando
6. Café Hietzing
7. Restaurant Plachutta Hietzing
8. Café Gloriette (Schönbrunn)

SEHENSWÜRDIGKEITEN

9. Hermesvilla (Sommerresidenz von Kaiserin Elisabeth)
10. Schloss Schönbrunn
11. Schlosspark Schönbrunn
12. Gloriette Schönbrunn

NATUR & SPAZIERGÄNGE

13. Lainzer Tiergarten (Naturschutzgebiet Wienerwald)
14. Nikolaitor
15. Wienflussweg (Rad- und Spazierweg entlang des Wienflusses)
16. Wanderwege im Lainzer Tiergarten
17. Ferdinand-Wolf-Park
18. Kinderspielplatz beim Nikolaitor
19. Hundeauslaufzone (Lainzer Tiergarten)

EINKAUFEN & INFRASTRUKTUR

20. Billa Plus
21. Bauhaus
22. Auhof Center

BILDUNG & SCHULEN

23. Campus Wien West
24. Montessoricampus Wien Hütteldorf
25. Volksschule Mondweg
26. OVS Hochsatzengasse

SPORT & FREIZEIT

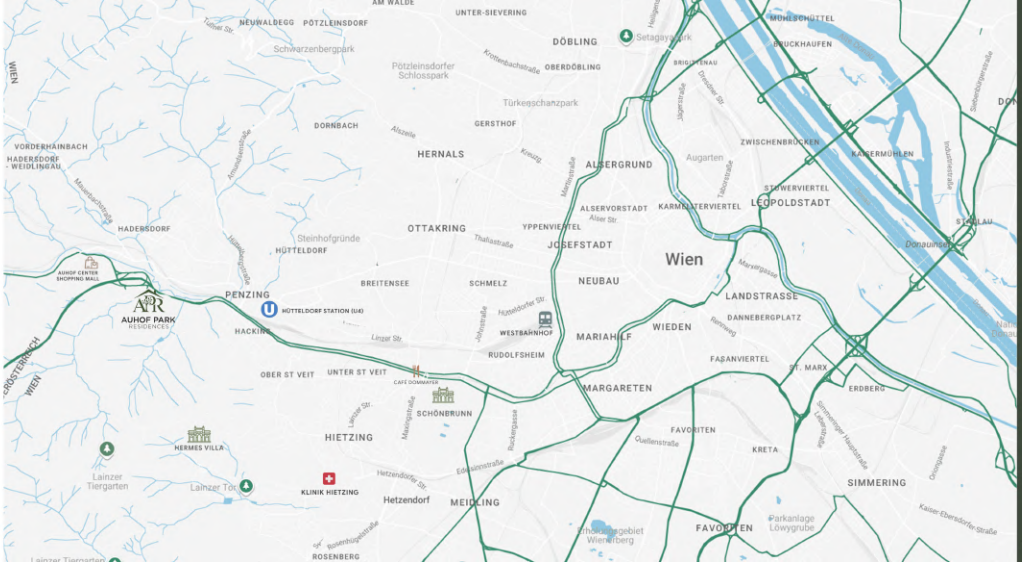
27. Allianz Stadion
28. Hütteldorfer Bad

MEDIZINISCHE EINRICHTUNGEN

29. Klinik Hietzing
(eines der größten Krankenhäuser Wiens)
30. St. Josef Krankenhaus Wien

VERKEHR

31. Bahnhof Hütteldorf (U4, S-Bahn)
32. Straßenbahnlinie 49 – Satzberggasse
33. Westautobahn A1 – Anbindung
34. Flughafen Wien-Schwechat



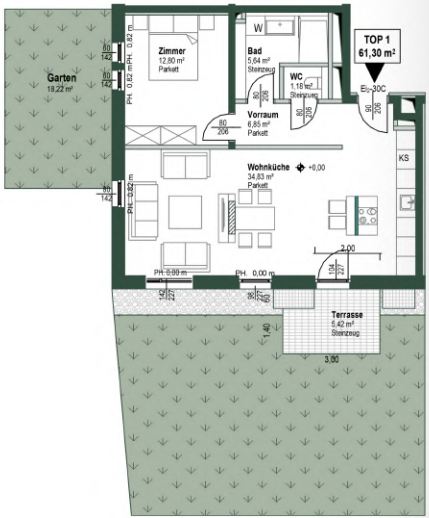
GEOMETRIE DES KOMFORTS

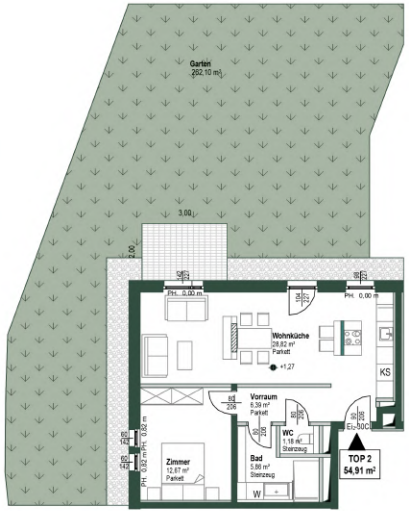
- Die Architektur der Wohnungen basiert auf Licht, Proportionen und Privatsphäre.
- Eine durchdachte Zonierung trennt den Wohn- und Rückzugsbereiche und schafft ein Gefühl von Ruhe und Geborgenheit.
- Großflächige Verglasungen öffnen den Raum und verbinden das Interieur harmonisch mit der natürlichen Umgebung.
- Offene Terrassen, Balkone und Gärten erweitern den Wohnraum und lassen Licht und frische Luft Teil des Wohngefühls werden.

Auhof Park Residences wurde für Menschen geschaffen, die Privatsphäre, Komfort und durchdachte Architektur schätzen.

WOHNUNGSÜBERSICHT & FLÄCHEN
AUHOFSTRASE 253, 1130 WIEN, ÖSTERREICH

Top Nr.	Ausrichtung	Geschoss	Zimmer	Wohnfläche	Balkon	Terrasse	Garten Terrasse	Eigengarten	Gewichtete Fläche
Die gewichtete Fläche wurde unter Anwendung folgender Faktoren berechnet:				100%	50%	33%	15%	10%	
1	N/O	Erdgeschoss	2	61,30 m²	–	–	5,42	78,10	69,92 m²
2	S/O	Erdgeschoss	2	54,91 m²	–	–	6,00	262,1	82,02 m²
3	S/W	Erdgeschoss	3	63,52 m²	–	–	6,00	316,60	96,08 m²
4	N/O	1. Obergeschoss	3	64,83 m²	5,83	–	–	–	67,75 m²
5	N/W	1. Obergeschoss	2	45,06 m²	5,73	–	–	–	47,93 m²
6	S/O	1. Obergeschoss	3	61,20 m²	6,58	–	–	–	64,49 m²
7	S/W	1. Obergeschoss	2	38,61 m²	6,80	–	–	–	42,01 m²
8	N/O	2. Obergeschoss	2	49,62 m²	–	16,18	–	–	54,96 m²
9	N/W	2. Obergeschoss	2	33,22 m²	–	14,05	–	–	37,86 m²
10	S/O	2. Obergeschoss	3	61,59 m²	7,04	–	–	–	65,11 m²
11	S/W	2. Obergeschoss	2	38,61 m²	7,08	–	–	–	42,15 m²
12	S/W/N	Dachgeschoss (Penthouse)	3	83,29 m²	–	26,56	–	–	92,05 m²
13	S/O/N	Dachgeschoss (Penthouse)	2	70,81 m²	–	17,45	–	–	76,57 m²
HOBBYRÄUME									
AR06		Untergeschoss		11,55 m²					
AR07		Untergeschoss		11,31 m²					
AR08		Untergeschoss		19,12 m²					
PARKEN									
PKW-Stellplätze		Untergeschoss		9					
Motorrad-Stellplätze		Untergeschoss		2					


Garten
18.22 m²
Zimmer
12.80 m²
Parkett
Bad
5.64 m²
Steinzeug
W
WC
1.18 m²
Steinzeug
TOP 1
61,30 m²
Elt-30C
Vorraum
6.85 m²
Parkett
Wohnküche
34.83 m²
Parkett
+0.00
KS
3.00
PH -0.02 m
PH -0.02 m
PH -0.02 m



TOP 2

ERDGESCHOSS

Wohnzimmer / Küche: 28.82 m²

Zimmer: 12.67 m²

Badezimmer: 5.86 m²

Gäste-WC: 1.18 m²

Vorraum / Flur: 6.39 m²

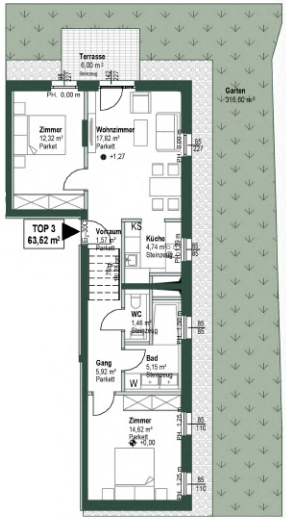
Terrasse: 6.00 m²

Garten: 262.10 m²

Gesamtwohnfläche: 54.91 m²

Gewichtete Fläche: 82.02 m²

Private Terrasse mit Garten
Funktionaler Grundriss
Separates Badezimmer



TOP 3

ERDGESCHOSS

Wohnzimmer / Küche: 22.56 m²

Schlafzimmer 1: 14.62 m²

Schlafzimmer 2: 12.32 m²

Badezimmer: 5.15 m²

Gäste-WC: 1.46 m²

Vorraum / Flur: 6.27 m²

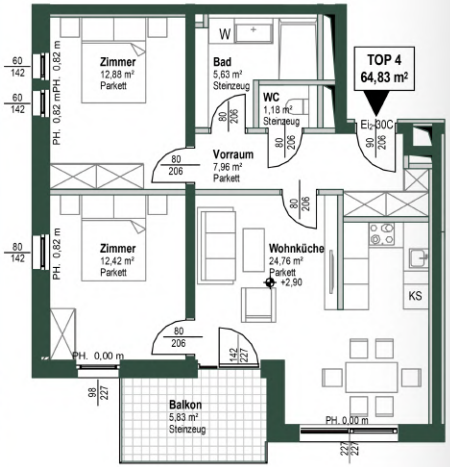
Terrasse: 6.00 m²

Garten: 316.60 m²

Gesamtwohnfläche: 63.52 m²

Gewichtete Fläche: 96.08 m²

Private Terrasse mit Garten
Funktionaler 2-Zimmer-Grundriss
Separates Bad und WC



TOP 4

1. OBERGESCHOSS

Wohnzimmer / Küche: 24.76 m²

Schlafzimmer 1: 12.88 m²

Schlafzimmer 2: 12.42 m²

Badezimmer: 5.63 m²

Gäste-WC: 1.18 m²

Vorraum / Flur: 7.96 m²

Balkon: 7.04 m²

Gesamtwohnfläche: 64.83 m²

Gewichtete Fläche: 67.75 m²

Panoramabalkon
Funktionaler 2-Zimmer-Grundriss
Separates Bad und WC

TOP 5

1. OBERGESCHOSS

Wohnküche: 19.03 m²

Küche 6.32 m²

Schlafzimmer : 11.59 m²

Badezimmer: 4.76 m²

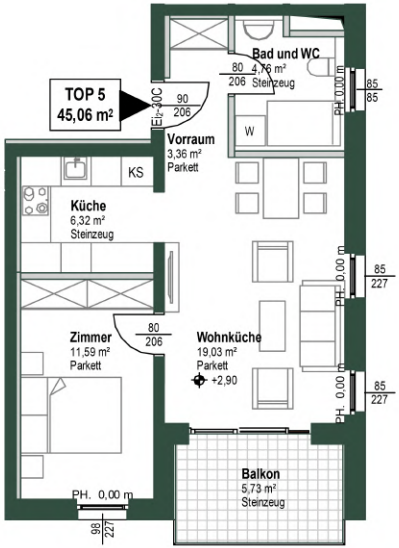
Vorraum / Flur: 3.36 m²

Balkon: 5.73 m²

Gesamtwohnfläche: 45.06 m²

Gewichtete Fläche: 47.93 m²

Panoramabalkon
Durchdachter Grundriss mit separater Küche
Großzügiges Bad



TOP 6

1. OBERGESCHOSS

Wohnzimmer / Küche: 23.60 m²

Schlafzimmer 1: 10.51 m²

Schlafzimmer 2: 12.66 m²

Badezimmer: 5.82 m²

Gäste-WC: 1.18 m²

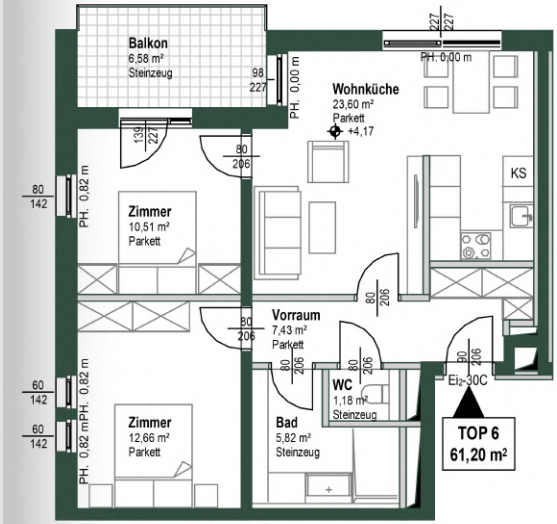
Vorraum / Flur: 7.43 m²

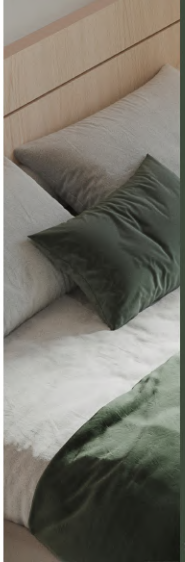
Balkon: 6.58 m²

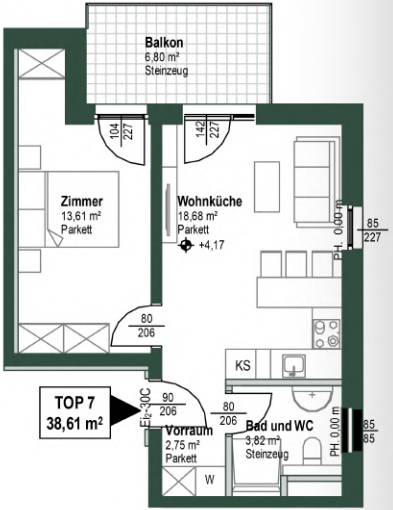
Gesamtwohnfläche: 61.20 m²

Gewichtete Fläche: 64.49 m²

Panoramabalkon
Funktionaler 2-Zimmer-Grundriss
Separates Bad und WC







TOP 7

1. OBERGESCHOSS

Wohnzimmer / Küche: 18.68 m²

Schlafzimmer: 13.61m²

Badezimmer: 3.82 m²

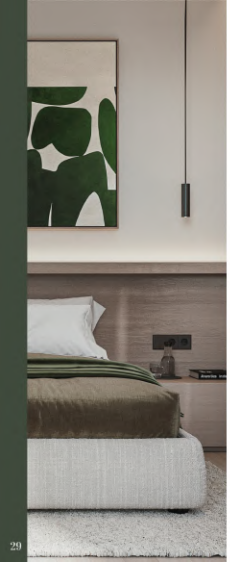
Vorraum / Flur: 2.75 m²

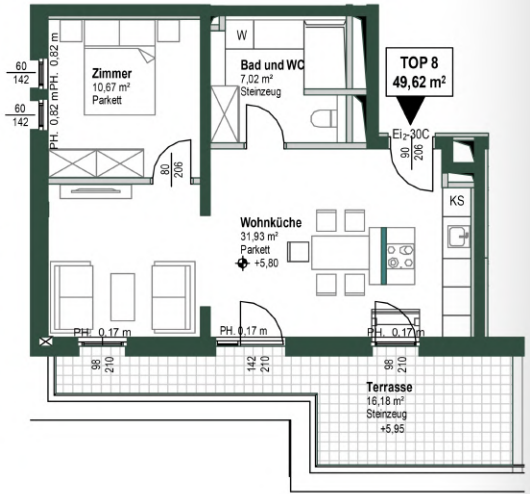
Balkon: 6.80 m²

Gesamtwohnfläche: 38.61 m²

Gewichtete Fläche: 42.01 m²

Panoramabalkon
Offener, durchdachter Grundriss
Großzügiges Bad





TOP 8

2. OBERGESCHOSS

Wohnzimmer / Küche: 31.93 m²

Schlafzimmer : 10.67 m²

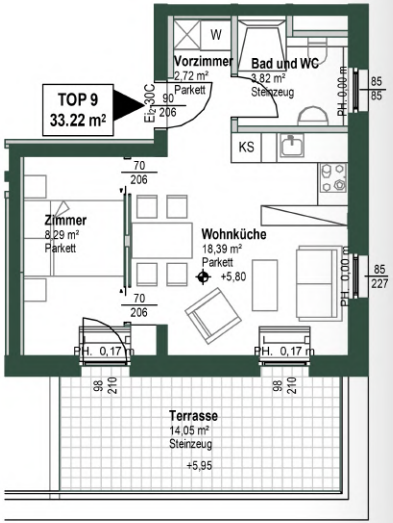
Badezimmer: 7.02 m²

Terrasse: 16.18 m²

Gesamtwohnfläche: 49.62 m²

Gewichtete Fläche: 54.96 m²

Private Terrasse
Durchdachter 2-Zimmer-Grundriss
Großzügiges Bad



TOP 9

2. OBERGESCHOSS

Wohnzimmer / Küche: 18.39 m²

Schlafzimmer : 8.29 m²

Badezimmer: 3.82 m²

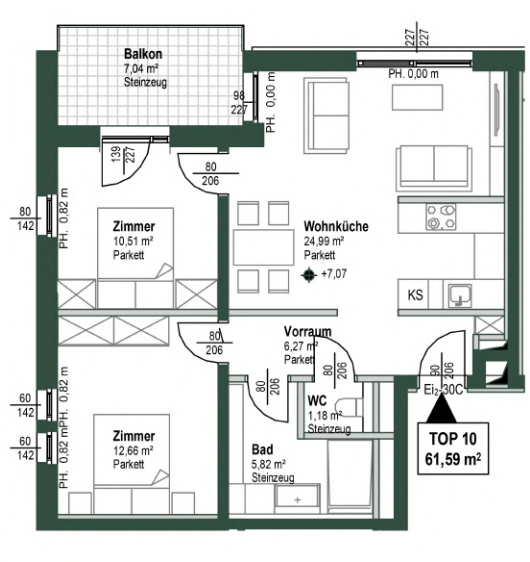
Vorraum / Flur: 2.72 m²

Terrasse: 14.05 m²

Gesamtwohnfläche: 33.22 m²

Gewichtete Fläche: 37.86 m²

Panoramaterrasse mit Zugang vom Wohn- und Schlafzimmer
Durchdachter Grundriss
Großzügiges Bad



TOP 10

2. OBERGESCHOSS

Wohnzimmer / Küche: 24.99 m²

Schlafzimmer 1: 12.66 m²

Schlafzimmer 2: 10.51 m²

Badezimmer: 5.82 m²

Gäste-WC: 1.18 m²

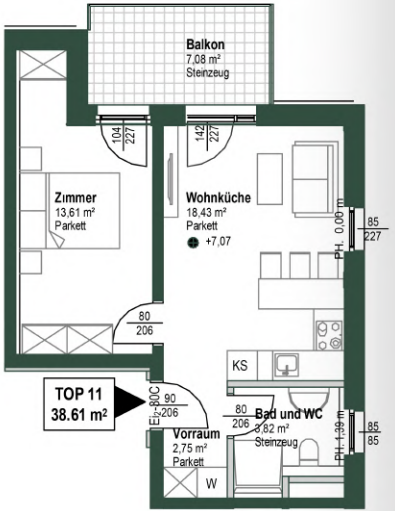
Vorraum / Flur: 6.27 m²

Balkon: 7.04 m²

Gesamtwohnfläche 61.59 m²

Gewichtete Fläche: 65.11 m²

Balkon mit Panoramablick
Großzügiger 2-Zimmer-Grundriss
Elegantes Bad mit separatem WC



TOP 11

2. OBERGESCHOSS

Wohnzimmer / Küche: 18.43 m²

Schlafzimmer: 13.61 m²

Badezimmer: 3.82 m²

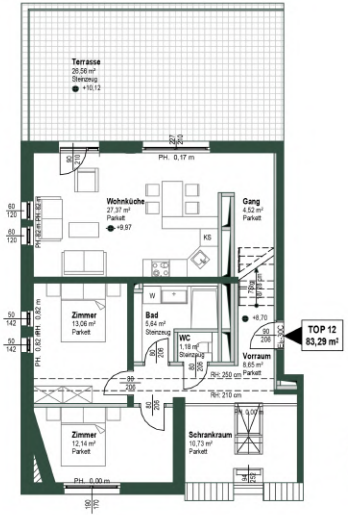
Vorraum / Flur: 2.75 m²

Balkon: 7.08 m²

Gesamtwohnfläche: 38.61 m²

Gewichtete Fläche: 42.15 m²

Balkon mit Panoramablick
Offener Wohnbereich mit durchdachtem Grundriss
Komfortables Bad



TOP 12

DACHGESCHOSS / PENTHOUSE

Wohnzimmer / Küche: 27.37 m²

Schlafzimmer 1: 13.06 m²

Schlafzimmer 2: 12.14 m²

Schrankraum: 10.73 m²

Badezimmer: 5.64 m²

Gäste-WC: 1.18 m²

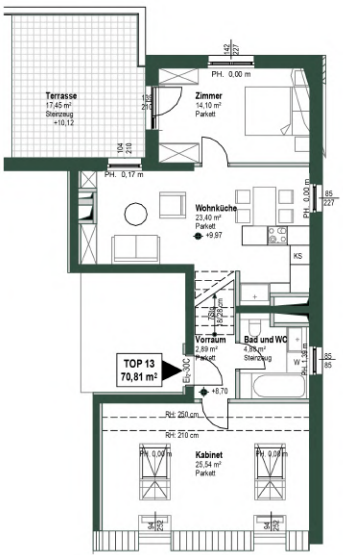
Vorraum / Flur: 8.65 m²

Terrasse: 26.56 m²

Gesamtwohnfläche: 83.29 m²

Gewichtete Fläche: 92.05 m²

Großzügige Terrasse im Dachgeschoss
Penthouse mit maximaler Privatsphäre
Großzügiger begehbarer Kleiderschrank



TOP 13

DACHGESCHOSS / PENTHOUSE

Wohnzimmer / Küche: 23.40 m²

Schlafzimmer 1: 14.10 m²

Schlafzimmer 2 /Arbeitszimmer: 25.54 m²

Badezimmer: 4.88 m²

Vorraum / Flur: 2.88 m²

Terrasse: 17.45 m²

Gesamtwohnfläche: 70.81 m²

Gewichtete Fläche: 76.57 m²

Großzügige Terrasse im Dachgeschoss
Penthouse mit höchster Privatsphäre
Flexibel nutzbarer Raum für Homeoffice oder Gästezimmer

MODERNE LÖSUNGEN FÜR NACHHALTIGES WOHNEN

Energieeffizienz & Haustechnik

Energieeffiziente Bauweise mit hochwertigen Materialien

Heizsystem – Luftwärmepumpe

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

Moderne Gebäudetechnik

Vorbereitung für Klimaanlagen im Dachgeschoss

Komfort & Ausstattung

Bodengleiche Duschen

Hochwertige Sanitäranlagen und Armaturen

Natürlicher Holzparkett in den Wohnräumen

Gebäudeinfrastruktur

Moderner Aufzug vom Untergeschoss zu den Wohnebenen

Eigener Balkon, Terrasse oder Garten in jeder Wohnung

Drei Hobbyräume zur individuellen Nutzung

Tiefgarage

Das Projekt vereint energieeffiziente Technologien, hochwertige Bauweise und durchdachte Funktionalität.

GESTALTEN SIE IHR INTERIEUR NACH IHREN WÜNSCHEN

Individuelle Beratung zu Ausbau und Grundriss

Auswahlmöglichkeiten für Parkett- und Wandfarben

Individuelle Auswahl von Fliesen und Sanitäraccessoires

Verschiedene Verlegearten

Zusätzliche Optionen sind auf Anfrage verfügbar

Light

Signature

Light

Signature

Light

Signature

RAUM FÜR BALANCE UND WOHLBEFINDEN

Wir bieten Ihnen die Möglichkeit und den Raum, Ihre individuelle Lebensvision zu verwirklichen.

Erwerben Sie einen Hobbyraum und gestalten Sie Ihren persönlichen Bereich für Sport, Yoga oder Erholung – direkt in Ihrem Zuhause.

RAUM FÜR KREATIVITÄT UND INSPIRATION

Ein Hobbyraum ist ein flexibler Raum, der sich individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen lässt.

Gestalten Sie ein gemütliches Homeoffice, ein kreatives Atelier oder einen Ort für Konzentration und Inspiration.

INVESTIEREN SIE HEUTE IN IHRE ZUKUNFT

Website www.auhofpark.at

E-Mail welcome@auhofpark.at

+43 680 5535667

+43 664 88446644

Erleben Sie die Wohnungen bei einer persönlichen Besichtigung.

Alle Visualisierungen, Grundrisse Und Angaben In Dieser Broschüre Sind Unverbindlich Und Dienen Ausschließlich Der Allgemeinen Information. Der Bauträger Behält Sich Änderungen In Planung, Ausstattung Und Ausführung Vor. Irrtümer Und Auslassungen Vorbehalten. Diese Unterlagen Stellen Kein Verbindliches Angebot Dar.