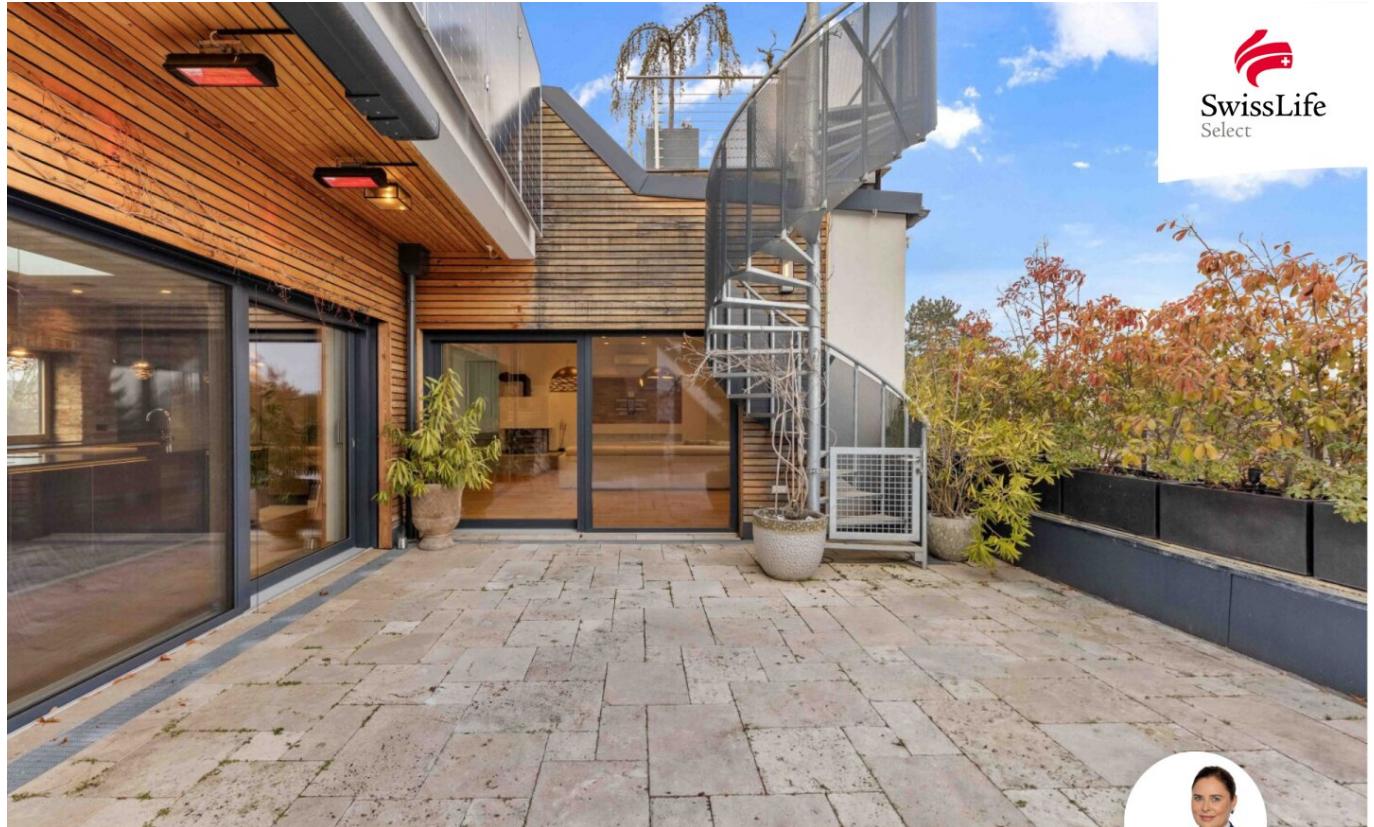


# **Donaustadt | Hirschstetten | Dachgeschoßwohnung mit Haus-Flair | 3 Zimmer | 2 Terrassen mit Panoramablick**



**Donaustadt | Hirschstetten |  
Dachgeschoßwohnung mit Haus-Flair | 3  
Zimmer | 2 Terrassen mit Panoramablick**



Ansprechpartnerin  
**Belinda Pöll**

**Objektnummer: 6013/460**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	180,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	997.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	182,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Belinda Pöll**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG



Zimmer  
**3**



Bäder  
**1**



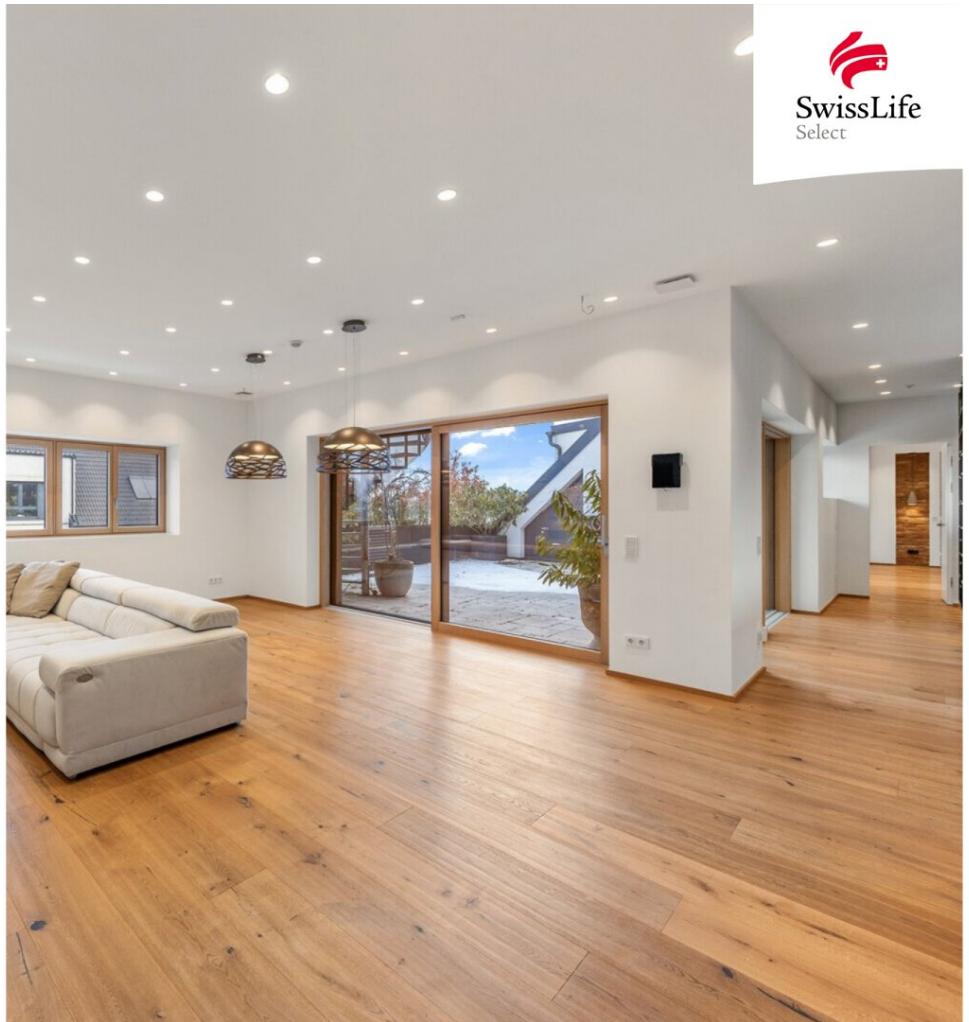
WC  
**2**



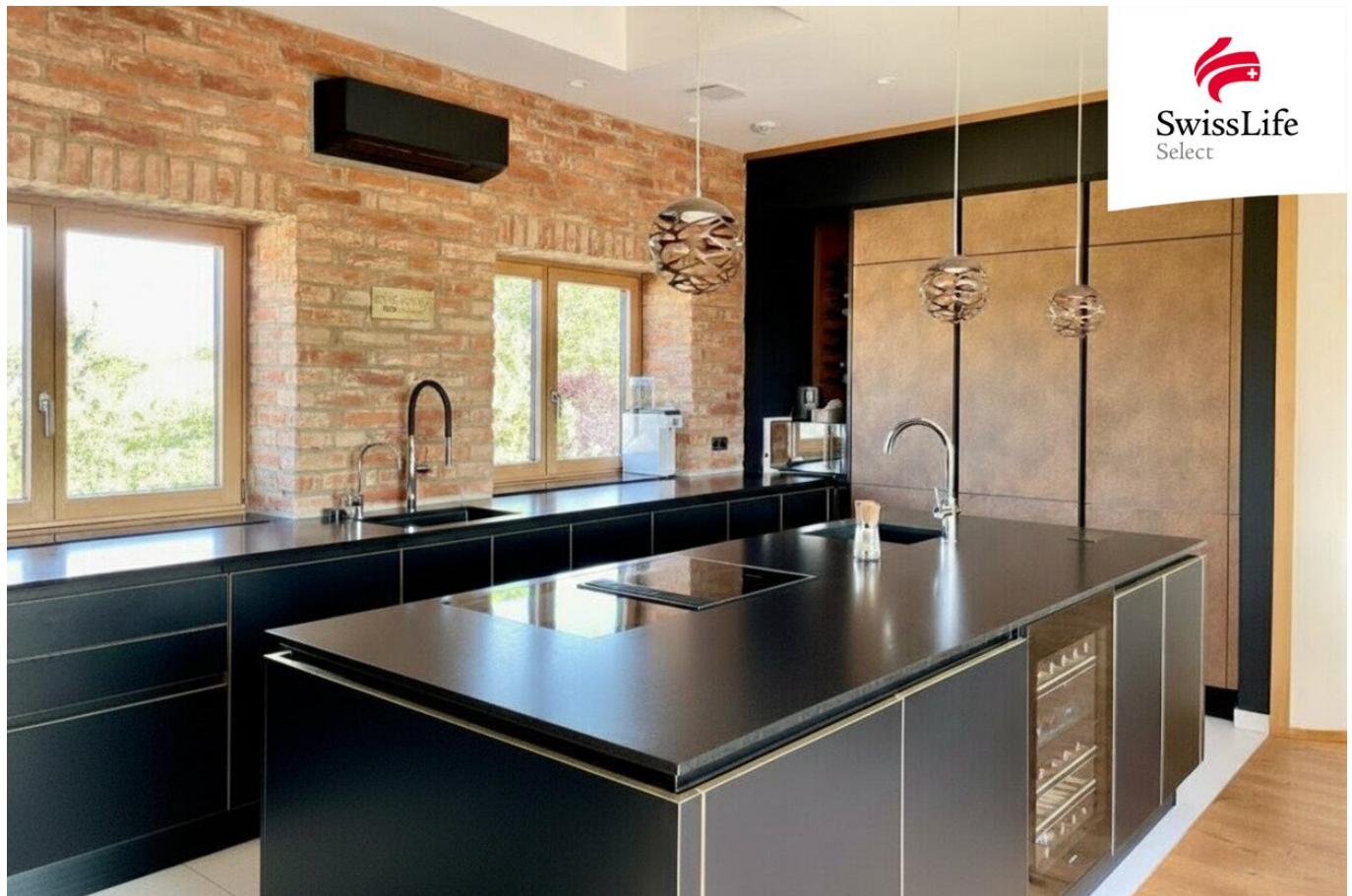
Freiflächen  
**ca. 125 m<sup>2</sup>**



Fläche  
**ca. 180 m<sup>2</sup>**



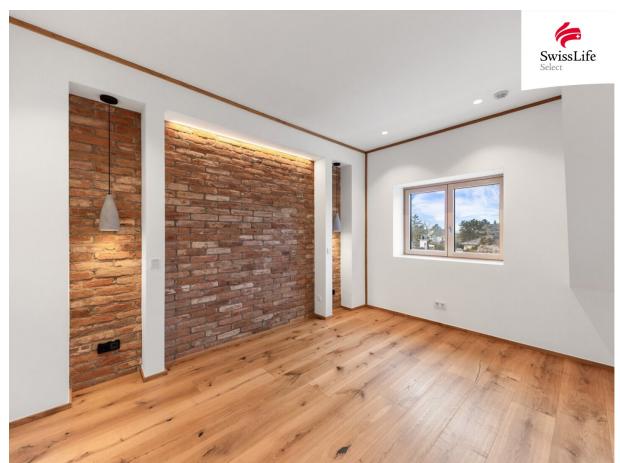




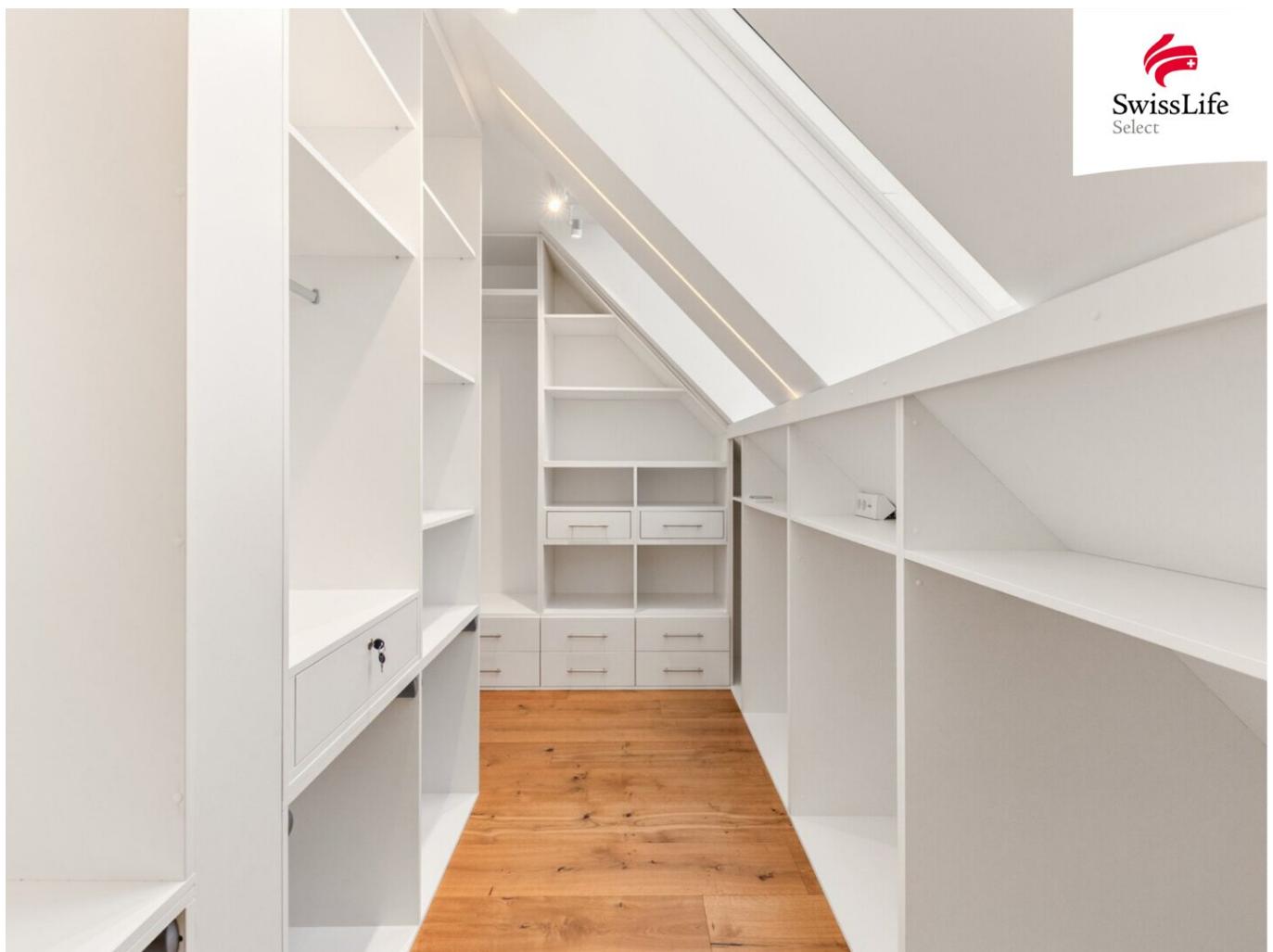
  
**SwissLife**  
Select



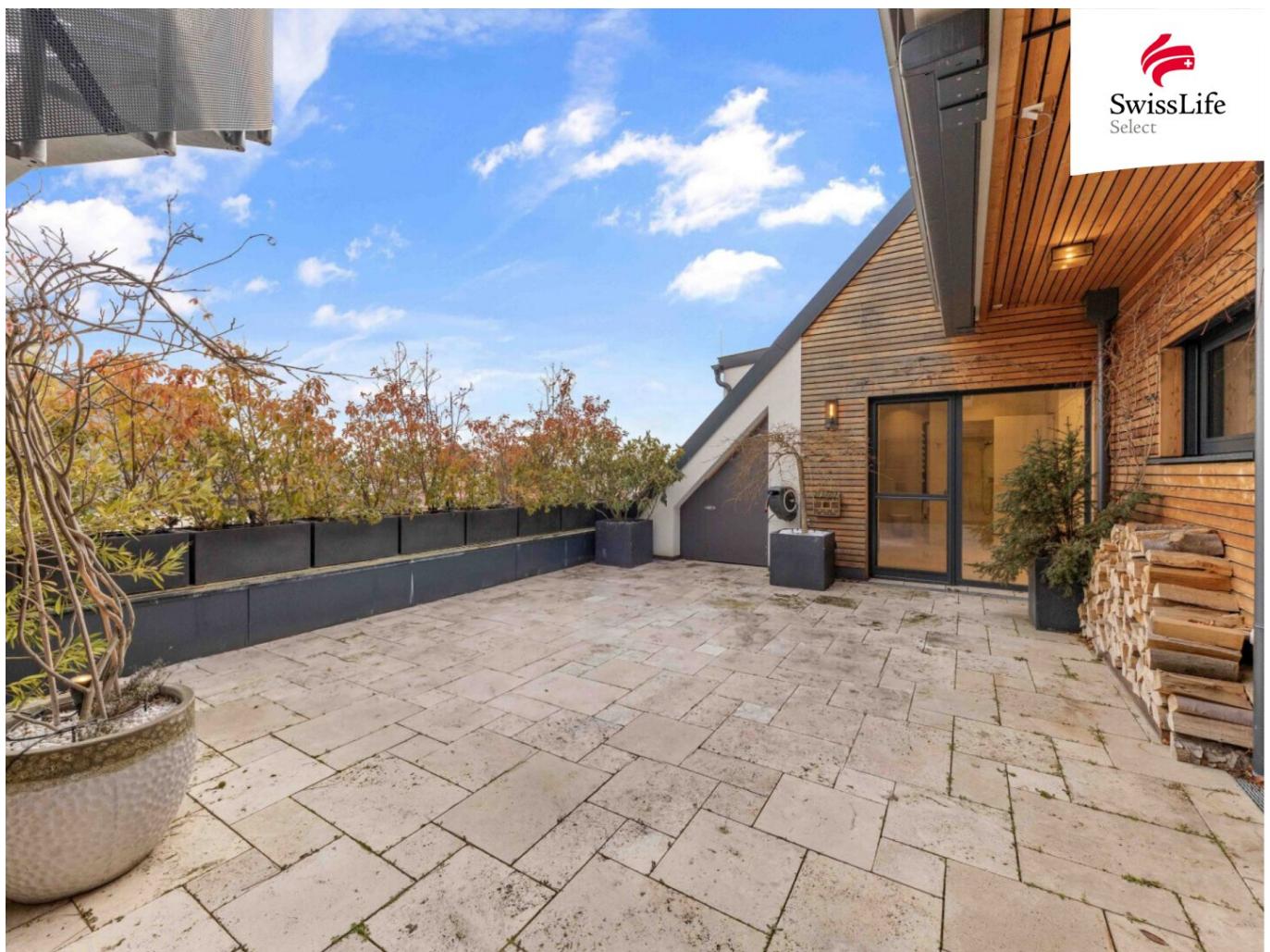
  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select



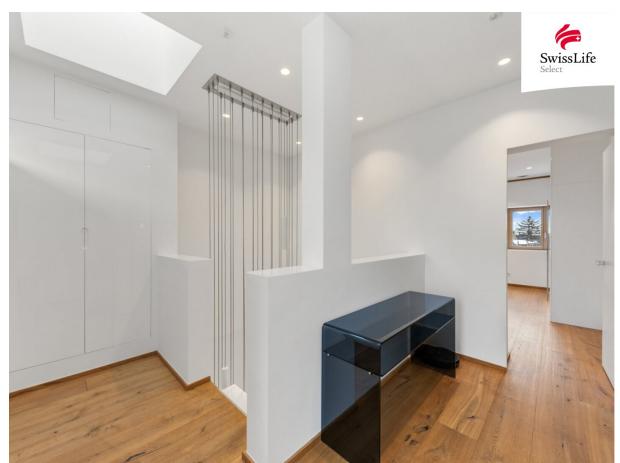




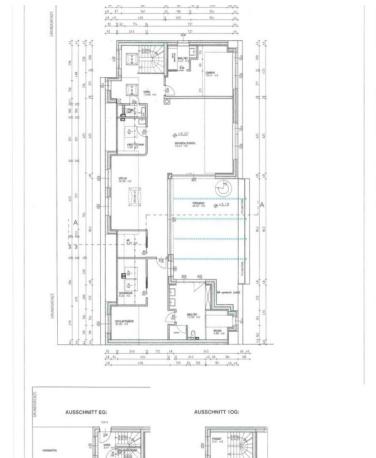
SwissLife  
Select



SwissLife  
Select



SwissLife  
Select



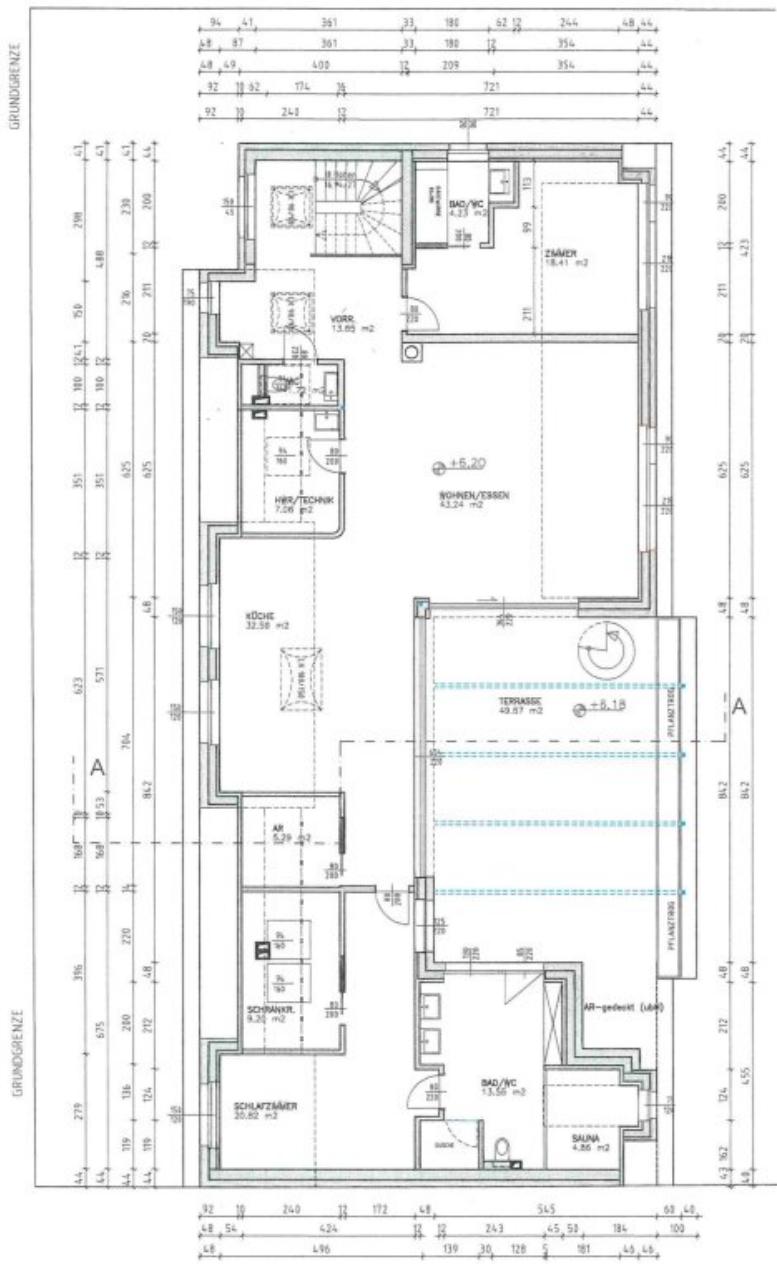
**SwissLife**  
Select



Ansprechpartnerin  
**Belinda Pöll**

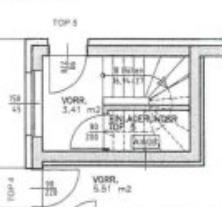
[belinda.poell@swisslife-select.at](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at)  
+43 676 3207623

**GRUNDRISS DACHGESCHOSS:**

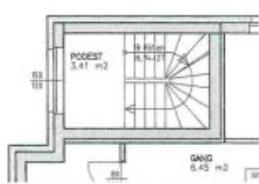


**GRUNDGRENZE**

**AUSSCHNITT EG:**



**AUSSCHNITT 1OG:**



# Objektbeschreibung

## EIN TRAUM VON EINEM ZUHAUSE

Mit einer Gesamtfläche von ca. 182 m<sup>2</sup> und zwei Terrassen mit insgesamt ca. 125 m<sup>2</sup> werden Sie den Wohnkomfort und die Entspannungsmöglichkeiten in vollen Zügen genießen.

Diese großzügige 3-Zimmer Dachgeschossmaisonette befindet sich in einer modernen Wohnhausanlage, welche im Jahr 2016 auf einem Baurechtsgrund errichtet wurde.

Es erwartet Sie ein gelungener Mix aus moderner Architektur, erstklassigem Design, dezentem Luxus und zahlreichen exklusiven Annehmlichkeiten. Jedes Detail wurde mit äußerster Sorgfalt ausgewählt, um einen unvergleichlichen Wohngenuss zu schaffen.

Herzstück ist der große Wohnsalon. Hier bilden Wohnküche, Essbereich und Wohnbereich mit offenem Kamin ein harmonisch abgestimmtes Ensemble, das alleine schon rund 75 m<sup>2</sup> umfasst und bereits beim Betreten zu beeindrucken versteht.

Was sofort angenehm auffällt, sind die einfache Formensprache und die hochwertigen Materialien, die hier wie selbstverständlich zum besonderen Leben und Wohnen einladen.

Eine weitere Besonderheit ist die Innenhofterrasse auf Wohnebene, die den Wohnraum noch nach außen hin erweitert, sowie die Dachterrasse, die zum Relaxen einlädt.

Zwei komfortable Carport-Stellplätze sowie die hochwertig ausgewählten Sonderausstattungen runden dieses Angebot perfekt ab.

## LEISTBARER LUXUS

Geringe Betriebskosten und ein äußerst günstiger Baurechtzins – dieser beträgt derzeit lediglich monatlich Euro 12,-- und wird über die Betriebskosten verrechnet.

## RAUMAUFLTEILUNG

- + Vorraum
- + Treppenaufgang in die Wohnebene
- + Wohn-Essbereich mit offenem Kamin und Terrassenausgang
- + Voll ausgestattete Küche von Dieter Knoll
- + Masterbedroom mit angrenzendem Ankleideraum

- + Badezimmer mit Mosaik-Regendusche mit beheizter Sitzbank (Einrichtung eines Dampfbades wurde vorbereitet), Doppelwaschbecken, Toilette und Ausgang auf die Terrasse
- + Zirbenholz Sauna im Badezimmer integriert
- + Ein zweites Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer
- + Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Toilette
- + Gästetoilette
- + Abstellraum | Technikraum
- + Raumhöhe 3 m

## AUSSENBEREICH

- + Uneinsehbare, teilweise überdachte Terrasse, ca. 50 m<sup>2</sup>
- + Private Dachterrasse mit Panoramablick, ca. 75 m<sup>2</sup>
- + Geräteraum für allfälliges Gartenzubehör
- + Hochwertiger Travertin Terrassenboden
- + Beheizbare Regenabflüsse
- + Vollautomatisiertes Bewässerungssystem für die Terrassenbepflanzung
- + Beleuchtung und Heizungsstrahler
- + Outdoor-Dusche mit Infrarot Strahler
- + Anschlüsse für eine Outdoorküche

## ENERGIEEFFIZIENT & NACHHALTIG

- + Holzriegelbauweise
- + Fußbodenheizung, welche mittels einer energieeffizienten Wärmepumpe betrieben wird

- + Hochwertige 3-Scheiben Wärmeisolierverglasung, Fenster aus Holz-Alu (Eiche geölt)
- + Wohnraumlüftung
- + Holzkamin
- + Photovoltaikanlage
- + Solarpaneale am Dach

## **SICHERHEIT**

- + Sicherheitstür mit Fingerprint
- + Türsprechanlage von GIRA
- + Kamerasystem und Alarmanlage in der gesamten Wohnung (sowie im Carportbereich)
- + Rauch- und Brandmelder in allen Räumlichkeiten
- + Blitzschutzanlage

## **AUSGESTATTET & VORBEREITET**

- + Eichenparketten in den Wohnräumen (handgehobelt, geölt)
- + Hochwertige Einbauküche mit Miele Geräten, Weinkühlschrank, Tiefkühlschrank inkl. Eiswürfelbereiter
- + Exklusive Ausstattung der Bäder
- + Offener Kamin
- + Elektrische Außenjalousien | Rollos an allen Fenstern | Raffstore Sonnenschutz bei den Terrassentüren
- + Klimaanlage
- + Einzelraumregelung der Wohnraumlüftung- und Luftbefeuchtungsanlage
- + Enthärtungsanlage

- + Smart- Home-System
- + EDV-Anschlüsse in jedem Raum
- + HI-FI Verkabelung für die eigene Heimkinoanlage
- + Die technischen Voraussetzungen für den Einbau eines privaten Liftes sind gegeben

## **CARPORT**

- + 2 Stellplätze unter einem kameraüberwachten Carport
- + E-Ladestation
- + Fahrradbox
- + Carportdach mit Photovoltaikanlage

## **LAGE UND UMGEBUNG**

Kindergärten, Volksschulen, Ärzte und diverse Einkaufsmöglichkeiten, wie der nahegelegene Gewerbe park Kagran und Stadlau sowie das Citygate bei der U1 Station Aderklaaer Straße sind schnell erreicht. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche lokale Angebote, Lebensmittel- und Drogeriegeschäfte, eine Bäckerei (Ströck) sowie einige Gastronomiebetriebe (Leopolder Alm, Dorfheuriger Breitenlee usw). An heißen Sommertagen bietet der nahegelegene Badeteich Hirschstetten eine willkommene Abkühlung, der Stadtwanderweg 10 ist quasi ums Eck und führt durch das Gebiet des Norbert-Scheid-Waldes.

## **Allgemeine Hinweise**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren.

**Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen** stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein

Anfragemail an [belinda.poell@swisslife-select.at](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at). Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://www.swisslife-select.at/immobilien>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

**UNSER SERVICE FÜR SIE:** Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

**BARGELD FÜR SIE:** Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand -** gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap