

## **Hirschstettens Wohnjuwel: 2-Zimmer Erstbezug, 72m<sup>2</sup> mit Balkon**



**Objektnummer: 8014/81**

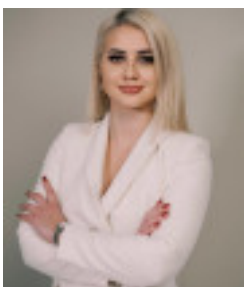
**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien            |
| Baujahr:                      | 2023                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 71,70 m²             |
| Zimmer:                       | 2                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80               |
| Kaufpreis:                    | 359.910,00 €         |
| Kaufpreis / m²:               | 5.019,67 €           |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BA Rafaela Simic**

FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien  
1100 Wien















# 1. OBERGESCHOSS

TOP 17

Wohnnutzfläche 71,70 m<sup>2</sup>

Balkon 6,97 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Im malerischen 22. Bezirk Wiens, umgeben von ruhiger und idyllischer Atmosphäre, präsentieren wir eine exklusive Wohnanlage mit 40 Neubauwohnungen, die zwischen 30 m<sup>2</sup> und 94 m<sup>2</sup> variieren, sowie 7 optionale Dachgärten und 21 Garagenplätze, die zum Verkauf stehen. Diese Residenzen bieten neben Gärten, Balkonen oder Terrassen ein luxuriöses Wohnambiente, das durch die Möglichkeit ergänzt wird, einen der begehrten Dachgärten zu erwerben. Für Autofahrer stehen Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage bereit.

Das architektonische Konzept und die sorgfältig geplanten Grundrisse spiegeln moderne Wohnansprüche wider und bieten den zukünftigen Eigentümern gut durchdachte und ästhetisch ansprechende Wohnräume.

### Wohnung Top 17:

Die 2-Zimmer Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem ca. 7 m<sup>2</sup> Balkon liegt im 1. Liftstock und gliedert sich in folgende Räume:

- Vorraum ca. 7 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 35 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 18 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 7 m<sup>2</sup>
- separate Toilette ca. 1 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 2 m<sup>2</sup>

### Die hochwertige Ausstattung umfasst:

- **Böden:** INKU Echtholzparkett für ein warmes Wohngefühl
- **Fenster:** Dreifach isolierverglast für optimale Energieeffizienz und elektrische Außenrollos in Anthrazit zur Beschattung mit optionalem Insektenschutz

- **Sanitär:** Laufen PRO Einrichtungen und Grohe Armaturen garantieren Qualität und Langlebigkeit

- **Sicherheit:** Die Eingangstüren sind mit einer 3-fach Verriegelung ausgestattet

- **Heizung:** Eine Fußbodenheizung sorgt für ein gleichmäßig warmes Raumklima

Für Kunden, die einen noch höheren Standard wünschen, steht ein Premium-Paket zur Verfügung. Dieses beinhaltet exklusive Landhausdielen aus Eiche, Fliesen mit Marmorierung von Marazzi, eine individuell konfigurierbare Nolte Küche, WPC Terrassenbelag und weitere Ausstattungshighlights.

### **Fertigstellung und Besonderheiten:**

- Bezugfertig: Voraussichtlich im Jahr 2024

- Lage: Der 22. Bezirk bietet eine Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Natur, ideale Verkehrsanbindungen sowie Nähe zu wichtigen Einrichtungen.

### **Investitionsmöglichkeiten:**

- Endnutzerpreis: 389.900 €

- Anlegerpreis: 359.910 €

- Optionale Extras: Dachgarten (zwischen 43,80 m<sup>2</sup> und 80,94 m<sup>2</sup>), Stellplätze (Anlegerpreis 25.000 €, Endnutzerpreis 27.500 €)

Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine Immobilie mit hohem Komfort, spektakulärer Aussicht und in einer der begehrtesten Lagen Wiens zu investieren. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer modernen Wohnlandschaft, die Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap