

**2-Zimmer Dachgeschosswohnung | Wien Donaustadt  
| 6,82 m<sup>2</sup> Dachterrasse | Provisionsfrei für den Käufer**



Innenvisualisierung Beispiel

**Objektnummer: 6729/763**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hirschstettner Straße 78
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,05 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	283.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### AVANA Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12  
1010 Wien



## HAUS 4 TOP 8

Lage DG  
Zimmer 2

1. Wohn- / Essküche	22,75 m <sup>2</sup>
2. Zimmer	10,20 m <sup>2</sup>
3. Bad/WC	7,51 m <sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche 40,46 m<sup>2</sup>**

4. Terrasse Kellerabteil	6,82 m <sup>2</sup> 2,05 m <sup>2</sup>
-----------------------------	--



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



DACHGESCHOSS

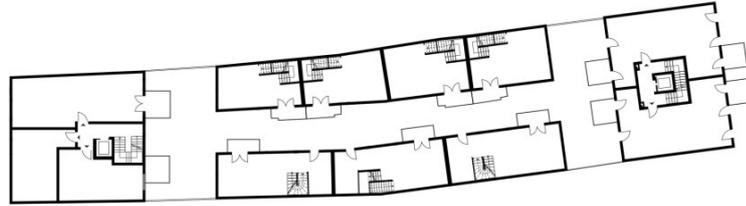
## OH DEER

HIRSCHSTETTNER STRASSE 78  
1220 WIEN

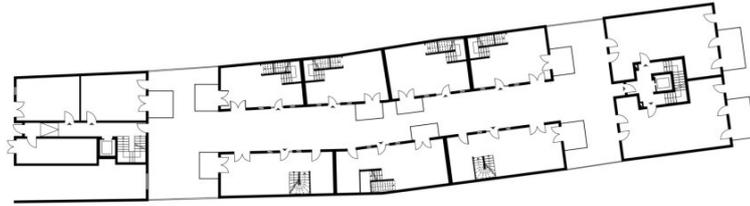


DIE ANGEgebenEN MASSE SIND ZIRKAWERTE. MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE, SOWIE TECHNISCH ERFORDERLICHE ANDE- RUNGEN SIND MÖGLICH. EINGETRAGENE MÖBLIE- RUNGEN SIND IM KAUPPREIS NICHT ENTHALTEN. DIE SANITÄREINRICHTUNG IST SINNBILD- LICHT ZU VERSTEHEN, DIE AUSSTATTUNG ERFOLGT GE- MASS BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.

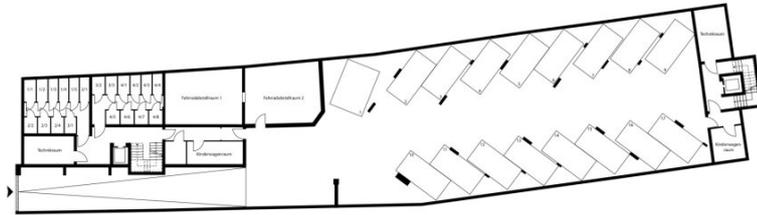
# ÜBERSICHT



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

# Objektbeschreibung

## Zu dem Projekt

In der Hirschstettner Straße 78 in Wien Donaustadt entstehen 20 exklusive Wohneinheiten mit Größen zwischen 32 m<sup>2</sup> und 112 m<sup>2</sup> sowie 17 Tiefgaragenstellplätze. Ein Großteil der Wohnungen besitzt über großzügige Außenflächen in Form von Balkonen, Gärten, Terrassen oder Dachterrassen.

Erleben Sie modernen Wohnkomfort und die perfekte Symbiose aus städtischer Lebensweise und der unberührten Natur des Hirschstettner Parks. In diesem Neubauprojekt erwartet Sie eine Wohnvielfalt, die all Ihre Bedürfnisse erfüllt – egal ob Sie allein, zu zweit oder mit Ihrer Familie einziehen möchten. Die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet schafft eine idyllische Atmosphäre, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

## Highlights

- Bodenbelag: hochwertiger Eichenparkett, Feinsteinzeug
- elektrische Außenbeschattung mittels Raffstores
- Fußbodenheizung, Luft-Wärmepumpe
- Vorbereitung der Klimaanlage bereits inkludiert
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren der Sicherheitsklasse W3
- Personenaufzug
- Tiefgarage mit Leerverrohrung für E-Ladestation
- Fahrradabstellraum & Kinderwagenraum

## Über die Wohnung

In einem modernen Neubauprojekt wartet eine entzückende 2-Zimmer Dachgeschosswohnung auf ihren neuen Besitzer.

Beim Betreten des Foyers wird der Besucher unmittelbar in den wohnlichen, offenen Wohnbereich geführt, der dank seiner großzügigen Fensterfronten in hellem Tageslicht erstrahlt. Dieser Bereich bietet nicht nur den perfekten Raum für entspannende Abende, sondern führt auch zum geräumigen Schlafzimmer. Dort befindet sich ein angrenzendes Badezimmer mit Dusche und WC, welches den Wohnkomfort nochmals deutlich erhöht und

das Gefühl von Gemütlichkeit unterstreicht.

Abgerundet wird die Wohnung durch die Dachterrasse, die ebenfalls vom Schlafzimmer aus zu erreichen ist. Dort kann man den Tag bei einem Ausblick entspannt ausklingen lassen.

### **Die Raumaufteilung im Detail**

- Offene Wohnküche mit ca. 22,75 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 10,20 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC mit ca. 7,51 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse mit 6,82 m<sup>2</sup>

### **Preisinformation**

Eigennutzer-Preis: 283.000,00 €

Anleger-Preis: 251.870,00 € (zzgl. 20% USt)

Zuzügliches Zubehör:

Tiefgaragenstellplatz: 30.000,00 € für Eigennutzer, 26.700,00 € für Anleger

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <550m

Apotheke <725m

Klinik <625m

Krankenhaus <1.700m

### **Kinder & Schulen**

Schule <700m

Kindergarten <725m

Universität <3.225m

Höhere Schule <2.225m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <600m

Einkaufszentrum <1.125m

### **Sonstige**

Bank <1.200m

Geldautomat <1.200m

Post <1.475m

Polizei <1.025m

### **Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <1.350m

Straßenbahn <950m

Bahnhof <550m

Autobahnanschluss <425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap