

**3-Zimmer Balkonwohnung mit 73,23 m² Wohnfläche | Wien
Donaustadt | Provisionsfrei für den Käufer**



Innenvisualisierung Beispiel

Objektnummer: 6729/760

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hirschstettner Straße 78
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,23 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	2,06 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	503.000,00 €
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 5

Lage 2. OG
Zimmer 3

1. Vorraum	8,66 m ²
2. Zimmer 1	11,19 m ²
3. Zimmer 2	13,25 m ²
4. Bad / WC	6,15 m ²
5. AR	1,57 m ²
6. Wohnküche	32,41 m ²

Wohnnutzfläche 73,23 m²

7. Balkon 1	6,58 m ²
8. Balkon 2	6,58 m ²
Kellerabteil	2,06 m ²



1. OBERGESCHOSS



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN

OH DEER

HIRSCHSTETTNER STRASSE 78
1220 WIEN



DIE ANGEgebenEN MASSE SIND ZIRKAWERTE. MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE, SOWIE TECHNISCHE ERFORDERLICHE ÄNDERUNGEN SIND MÖGLICH. EINGETRAGENE MÖBLIERUNGEN SIND IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN. DIE SANITÄREINRICHTUNG IST SINNBILDLICH ZU VERSTEHEN, DIE AUSSTATTUNG ERFOLGT GEMÄSS BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.

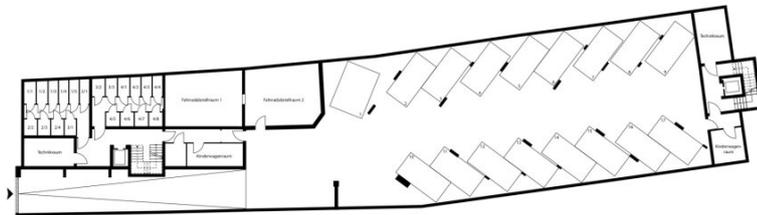
ÜBERSICHT



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Zu dem Projekt

In der Hirschstettner Straße 78 in Wien Donaustadt entstehen 20 exklusive Wohneinheiten mit Größen zwischen 32 m² und 112 m² 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

Zum Kauf steht eine moderne 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines Neubauprojekts.

Der Eingangsbereich der Wohnung ist zentral gelegen und bietet Zugang zu allen Räumen. Die 32 m² große Wohnküche ist gut geschnitten und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gemütliche Abende mit der Familie. Von hier aus gelangt man auch auf den Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Ein Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen eigenen Zugang zum zweiten Balkon. Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine Dusche und ein WC. Ein zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung bietet praktischen

Stauraum für diverse Gegenstände.

Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit 8,66 m²
- Zimmer mit 11,19 m²
- Zimmer mit 13,25 m²
- Offene Wohnküche mit ca. 32,41 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC mit ca. 6,15 m²
- Abstellraum mit ca. 1,57 m²
- Balkon mit 6,58 m²
- Balkon mit 6,58 m²

Preisinformation

Eigennutzer-Preis: 503.000,00 €

Anleger-Preis: 447.670,00 € (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