

**3-Zimmer Wohnung | 66,61 m² Garten und 11,22 m²
Terrasse | 1220 Wien | Provisionsfrei für den Käufer**



Innenvisualisierung Beispiel

Objektnummer: 6729/757

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hirschstettner Straße 78
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,31 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	66,61 m ²
Keller:	2,03 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



AVANA Real Estate GmbH

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



HAUS 4 TOP 2

Lage EG
Zimmer 3

1. Vorraum	8,28 m ²
2. Zimmer 1	9,28 m ²
3. Zimmer 2	13,13 m ²
4. Bad / WC	6,17 m ²
5. AR	1,72 m ²
6. Wohnküche	31,73 m ²

Wohnnutzfläche 70,31 m²

7. Terrasse	11,22 m ²
8. Garten	66,61 m ²
Kellerabteil	2,03 m ²



ERDGESCHOSS



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN

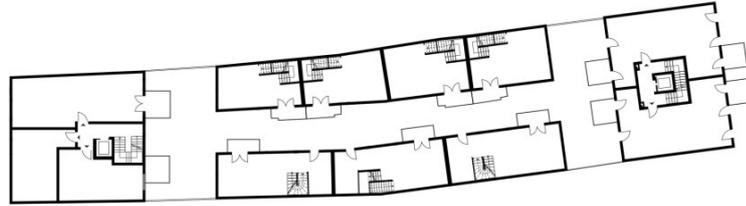
OH DEER

HIRSCHSTETTNER STRASSE 78
1220 WIEN



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

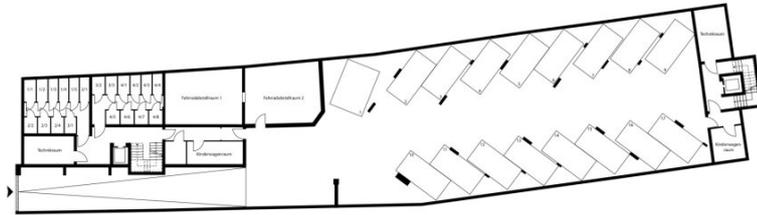
ÜBERSICHT



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 Verkauf steht eine moderne 3-Zimmer Wohnung mit attraktiven Freiflächen. Beim Betreten der Wohnung durch den Vorraum haben Sie Zugang zu allen Räumen. Auf der linken Seite des Eingangs befindet sich die geräumige 31 m² Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse und dem angrenzenden Garten. Die Küche ist groß genug, um auch einen Essbereich zu beherbergen und bietet somit eine ideale Umgebung für Familienessen oder Unterhaltung. Auf der rechten Seite des Eingangs befinden sich die beiden Schlafzimmer, jeweils mit Zugang zum Garten. Die großzügige Aufteilung ermöglicht Privatsphäre und Komfort für jedes Schlafzimmer. In der Mitte der Wohnung befindet sich das Badezimmer mit

Dusche und WC, sowie ein praktischer Abstellraum.

Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit 8,28 m²
- Zimmer mit 9,28 m²
- Zimmer mit 13,13 m²
- Offene Wohnküche mit ca. 31,73 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC mit ca. 6,17 m²
- Abstellraum mit ca. 1,72 m²
- Terrasse mit 11,22 m²
- Garten mit 66,61 m²

Preisinformation

Eigennutzer-Preis: 502.000,00 €

Anleger-Preis: 446.780,00 € (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