

**4-Zimmer Maisonettewohnung mit Garten | Wien  
Donaustadt | Provisionsfrei für den Käufer**



Innenvisualisierung Beispiel

**Objektnummer: 6729/755**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hirschstettner Straße 78
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	32,14 m <sup>2</sup>
Keller:	2,04 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 37,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,68
Kaufpreis:	767.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**AVANA Real Estate GmbH**

Avana Real Estate GmbH



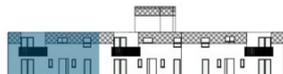
## HAUS 3 TOP 3

Lage EG + OG  
Zimmer 4

1. Vorraum	6,07 m <sup>2</sup>
2. Wohnküche	31,74 m <sup>2</sup>
3. AR	2,29 m <sup>2</sup>
4. AR	4,12 m <sup>2</sup>
5. WC	1,91 m <sup>2</sup>
6. Zimmer 1	12,42 m <sup>2</sup>
7. Gang	7,63 m <sup>2</sup>
8. Zimmer 2	12,42 m <sup>2</sup>
9. AR	2,72 m <sup>2</sup>
10. Bad/WC	9,20 m <sup>2</sup>
11. AR	4,90 m <sup>2</sup>
12. Zimmer 3	16,63 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 112,05 m<sup>2</sup>

13. Balkon	5,46 m <sup>2</sup>
14. Garten	32,14 m <sup>2</sup>
15. Zugang	2,28 m <sup>2</sup>
16. Terrasse	7,50 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	2,04 m <sup>2</sup>



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



1. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

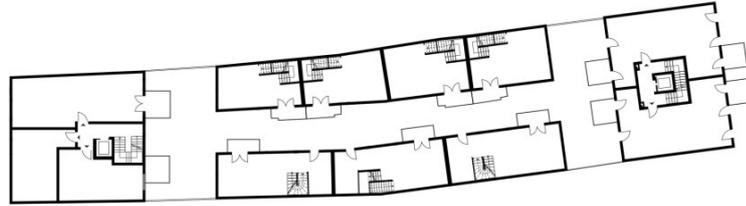
## OH DEER

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.

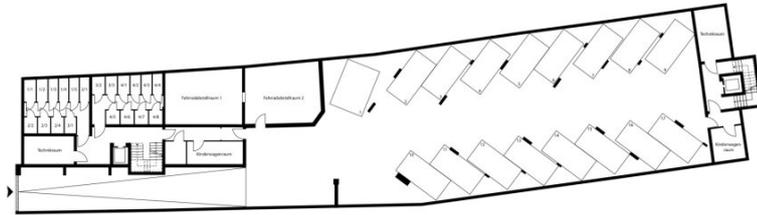
# ÜBERSICHT



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

# Objektbeschreibung

## Zu dem Projekt

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

Zum Kauf steht eine geräumige 4-Zimmer Maisonettwohnung auf zwei Ebenen.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige und offene Wohnbereich, der durch die großzügigen Fensterfronten Tageslicht hereinlässt und eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und dem angrenzenden Garten, die sich perfekt für gemütliche Grillabende oder entspannte Stunden im Freien eignen. Zwei Abstellräume bieten viel Platz für Stauraum, während ein Schlafzimmer und ein Gäste-WC auf derselben Ebene zusätzlichen Komfort bieten.

Über die Treppe gelangen Sie in das erste Obergeschoss, wo Sie zwei weitere Zimmer vorfinden, die ideal als Schlafzimmer oder als Büroräume genutzt werden können. Eines der Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem 5,46 m<sup>2</sup> großen Balkon, der perfekt für das morgendliche Kaffeetrinken oder das Entspannen in der Sonne geeignet ist. Ein großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC bietet zusätzlichen Komfort und Luxus. Zwei weitere Abstellräume auf dieser Ebene bieten Staufläche für Ihre persönlichen Gegenstände.

### **Die Raumaufteilung im Detail - Erdgeschoss**

- Vorraum mit 6,07 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche mit 31,74 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit 2,29 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit 4,12 m<sup>2</sup>
- WC mit 1,91 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 12,42 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit 7,50 m<sup>2</sup>
- Garten mit 32,14 m<sup>2</sup>
- Zugang Eingangstür mit 2,28 m<sup>2</sup>

### **Die Raumaufteilung im Detail - 1. Obergeschoss**

- Gang mit 7,63 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 12,42 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit 2,72 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit 4,90 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC mit 9,20 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 16,63 m<sup>2</sup>
- Balkon mit 5,46 m<sup>2</sup>

### **Preisinformation**

Eigennutzer-Preis: 767.00,00 €

Anleger-Preis: 682.630,00 € (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