

**3-Zimmer Gartenwohnung | Maisonette | 1220 Wien |
Provisionsfrei für den Käufer**



Innenvisualisierung Beispiel

Objektnummer: 6729/752

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:	86,31 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	25,51 m ²
Keller:	2,14 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



AVANA Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH





HAUS 2 TOP 4

Lage EG + OG
Zimmer 3

1. Vorraum	7,12 m ²
2. Bad / Wc	3,57 m ²
3. AR	2,03 m ²
4. Wohnküche	25,29 m ²
5. AR/Technik	6,04 m ²
6. Gang	2,82 m ²
7. Zimmer 1	18,48 m ²
8. Zimmer 2	15,80 m ²
9. WC	1,42 m ²
10. AR	3,74 m ²

Wohnnutzfläche 86,31 m²

11. Balkon	5,52 m ²
12. Zugang	2,02 m ²
13. Garten	25,51 m ²
14. Terrasse	6,90 m ²
Kellerabteil	2,14 m ²



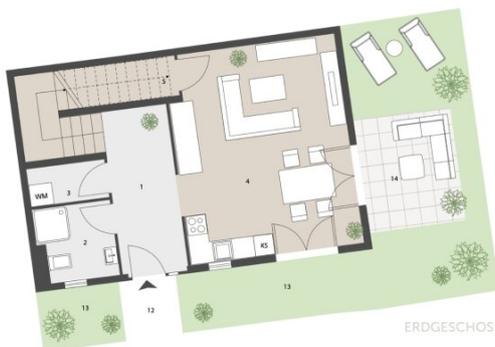
ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



1. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

OH DEER

HIRSCHSTETTNER STRASSE 78
1220 WIEN

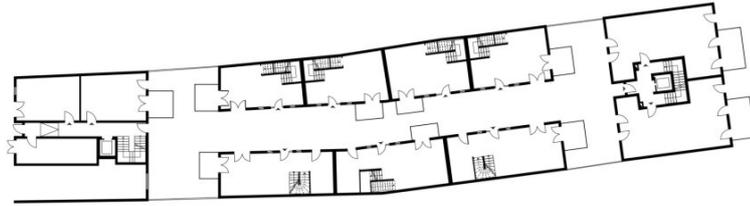


DIE ANGEgebenEN MASSE SIND ZIRKAWERTE. MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE, SOWIE TECHNISCHE ERFORDERLICHE ÄNDERUNGEN SIND MÖGLICH. EINGETRAGENE MÖBLIERUNGEN SIND IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN. DIE SANITÄREINRICHTUNG IST SINNBILDICH ZU VERSTEHEN, DIE AUSSTATTUNG ERFOLGT GEMÄSS BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.

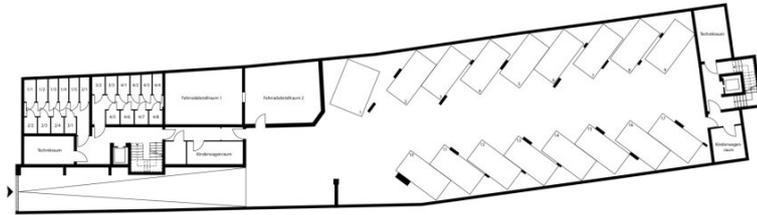
ÜBERSICHT



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

Im Erdgeschoss erstreckt sich der gemütliche und offene Wohnbereich, der warme und einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangt man direkt zur Terrasse und dem angrenzenden Garten, die sich perfekt für gemütliche Grillabende oder entspannte Stunden in der Sonne eignen. Die Ebene beherbergt auch ein Badezimmer mit Dusche, WC und einem praktischen Waschmaschinenanschluss. Ein zusätzlicher Abstellraum unter dem Stiegenaufgang bietet Platz für Stauraum.

Im ersten Obergeschoss erwarten Sie zwei geräumige Schlafzimmer, die perfekt für ruhige

Nächte und erholsamen Schlaf sind. Ein zusätzliches WC und ein weiterer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort. Das eine Schlafzimmer bietet außerdem einen direkten Zugang zu einem großzügigen Balkon mit einer Fläche von 5,52 m², auf dem Sie sich entspannen und die frische Luft genießen können.

Die Raumaufteilung im Detail - Erdgeschoss

- Vorraum mit 7,12 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC mit 3,57 m²
- Abstellraum mit 2,03 m²
- Offene Wohnküche mit 25,29 m²
- Abstellraum / Technikraum mit 6,04 m²
- Terrasse mit 6,90 m²
- Garten mit 25,51 m²
- Zugang Eingangstür mit 2,02 m²

Die Raumaufteilung im Detail - 1. Obergeschoss

- Gang mit 2,82 m²
- WC mit 1,42 m²
- Zimmer mit 18,48 m²
- Zimmer mit 15,80 m²
- Abstellraum mit 3,74 m²
- Balkon mit 5,52 m²

Preisinformation

Eigennutzer-Preis: 600.000,00 €

Anleger-Preis: 534.000,00 € (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