

**1-Zimmer Gartenwohnung | Garten und Terrasse | 1220
Wien | Provisionsfrei für den Käufer**



Innenvisualisierung Beispiel

Objektnummer: 6729/745

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:	27,60 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	14,76 m ²
Keller:	2,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	247.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



AVANA Real Estate GmbH

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





HAUS 1 TOP 2

Lage EG
Zimmer 1

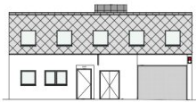
1. Wohn-Essküche	27,60 m ²
2. AR	1,48 m ²
3. Bad / WC	5,82 m ²

Wohnnutzfläche 34,90 m²

4. Terrasse	8,10 m ²
5. Garten	14,76 m ²
Kellerabteil	2,20 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 KAUPPREIS NICHT ENTHALTEN. DIE SANITÄREINRICHTUNG IST SINNBILDICH ZU VERSTEHEN, DIE AUSSTATTUNG ERFOLGT GEMÄSS BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.

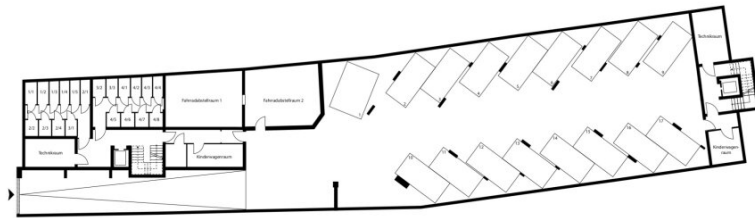
ÜBERSICHT



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

Zum Kauf steht eine Neubauwohnung im Erdgeschoss mit einem Zimmer. Über den Eingangsbereich erreicht man den offenen Wohnbereich mit über 27 m², ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen praktischen Abstellraum. Im Wohnbereich hat man die Möglichkeit ein ausziehbares Sofa zu verwenden, um mehr Platz zu schaffen, ohne auf Komfort verzichten zu müssen. Die Terrasse sowie der angrenzende Garten bieten angenehme Freiflächen, welche besonders an den Sonnentagen genossen werden können.

Die Raumaufteilung im Detail

- Offene Wohnküche mit ca. 27,60 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC mit ca. 5,82 m²
- Abstellraum mit ca. 1,48 m²
- Terrasse mit 8,10 m²
- Garten mit 14,76 m²

Preisinformation

Eigennutzer-Preis: 247.000,00 €

Anleger-Preis: 219.830,00 € (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