

## RUHIGE GARTENWOHNUNG IN HIRSCHSTETTEN



**Objektnummer: 960/71121**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hirschstettner Straße 61
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,73
Gesamtmiete	850,13 €
Kaltmiete (netto)	681,98 €
Kaltmiete	772,84 €
Betriebskosten:	90,86 €
USt.:	77,29 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60









**Vermarktungsplan**  
Hirschstettner Strasse 61 Stiege 1&2  
Hirschstettner Strasse 63  
1220 Wien

06.02.2023

**PLANINHALT** **MAßSTAB**  
**Stiege H61/2 TOP 07 EG** 1:100

**Flächen**

Wohnfläche	45,96 m <sup>2</sup>	ER 1,45 m <sup>2</sup>
Freifläche (7,50m <sup>2</sup> anteilig 35%)	2,63 m <sup>2</sup>	
Eigengarten (18,88m <sup>2</sup> anteilig 10%)	1,89 m <sup>2</sup>	

**Wohnfläche gesamt 50,48 m<sup>2</sup>**

Freifläche (Balkone, Terrassen und Gärten werden bis max. 20m<sup>2</sup> gewichtet)

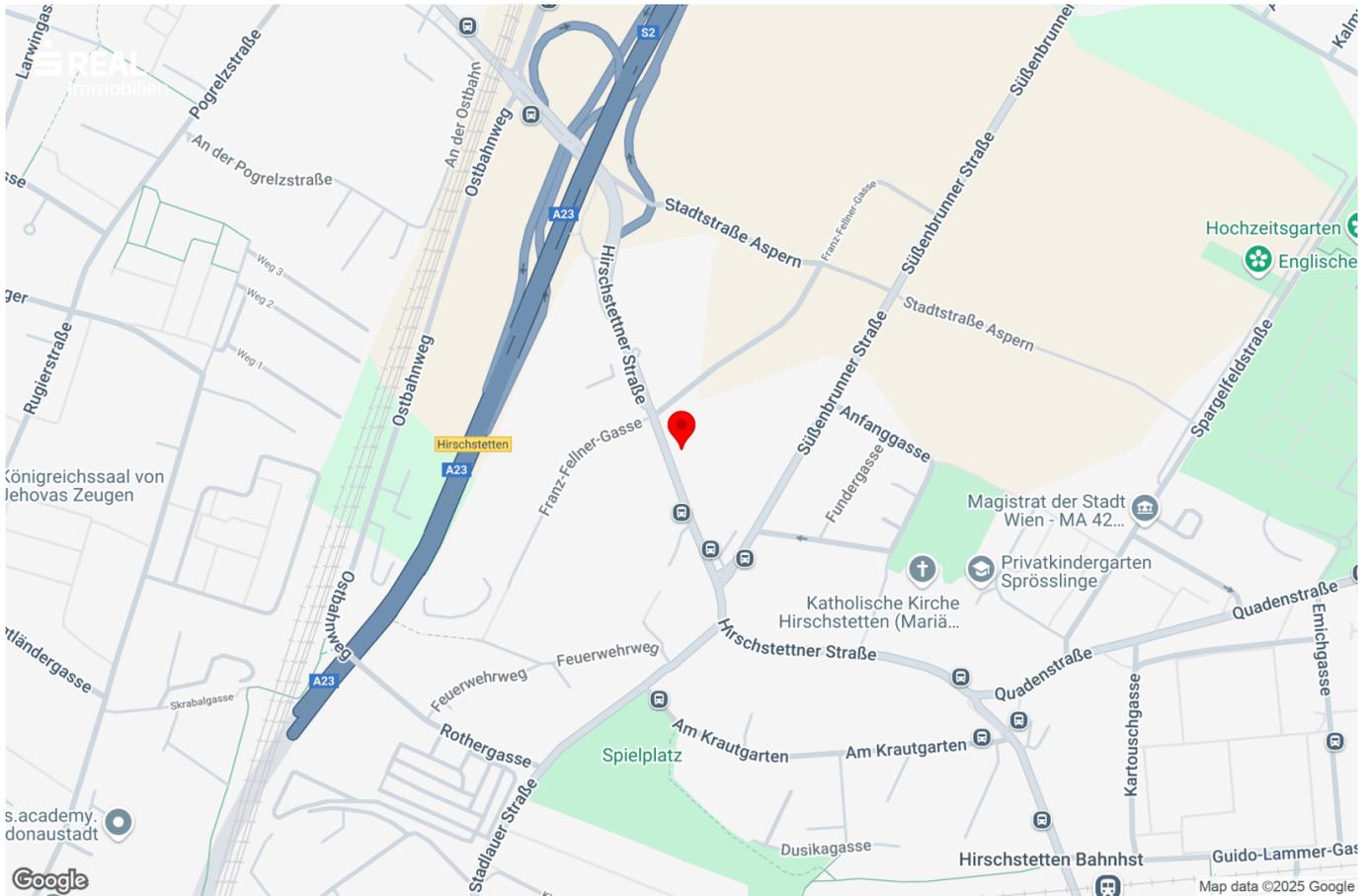
**Übersicht Erdgeschoss**



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich der Illustration.  
Dieser Plan ist geistiges Eigentum der Handler Bau GmbH und damit gesetzlich geschützt. Jede unbefugte Benützung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte ist verboten, strafbar und verpflichtet überdies zum Schadenersatz. (Urheberrechtsgesetz) Keine großen - Naturmade nehmen!

EIN PROJEKT VON

**KOLLITSCH REICHSTAMM** **HANDLER**  
WWW.HANDLER-GROUP.COM



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine schöne Gartenwohnung in der Hirschstettner Straße.

Das Haus wurde erst 2023 fertiggestellt und es handelt sich hier daher um einen Zweitbezug.

Alle Wohnungen sind mit einer Einbauküche mit Vollausrüstung, Parkettböden, Fußbodenheizung (Fernwärme), Außenjalousien usw. ausgestattet.

Nachhaltigkeit wird bei diesem Projekt großgeschrieben! Zentrale Beheizung über Fernwärme mit Hilfe von einer Photovoltaik Anlage sorgt für niedrige Energiekosten. Die vorhandenen Home-Office Flächen im Erd- und Dachgeschoss können nur von den Mieter:innen genutzt werden und sorgen damit für einfache Trennung zwischen Arbeit und Privatleben, bzw. verbesserte Work-Life Balance.

Die Lage des Projektes „Platzhyrsch“, verfügt über gute Verkehrsanbindungen und optimale Infrastruktur. Direkt vor der Haustür liegen die Buslinien 22A, 86A und 87A, die eine direkte Anbindung zu den U-Bahn Linien U1 und U2 bieten.

Garagenplätze im Haus können gerne angemietet werden.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <725m

Apotheke <850m

Klinik <800m

Krankenhaus <1.950m

#### Kinder & Schulen

Schule <700m

Kindergarten <725m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <775m

Einkaufszentrum <975m

#### Sonstige

Geldautomat <1.275m

Bank <1.275m



Post <1.650m  
Polizei <1.075m

**Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <1.525m  
Straßenbahn <825m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.