

Klimatisierte 3-Zimmer Neubauwohnung in Hirschstetten



Objektnummer: 960/72710

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hirschstettner Straße 63
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,43 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.099,96 €
Kaltmiete (netto)	880,76 €
Kaltmiete	999,96 €
Betriebskosten:	119,20 €
USt.:	100,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

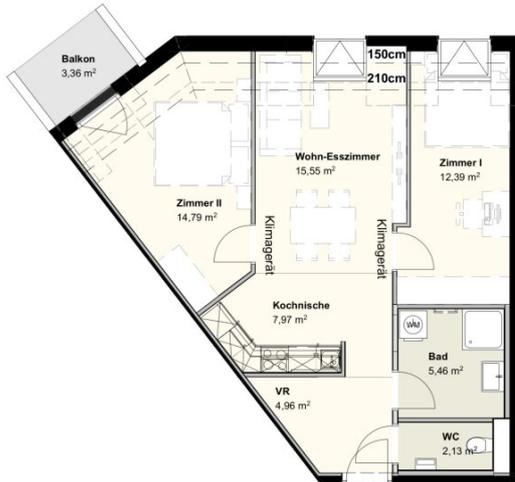


Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien





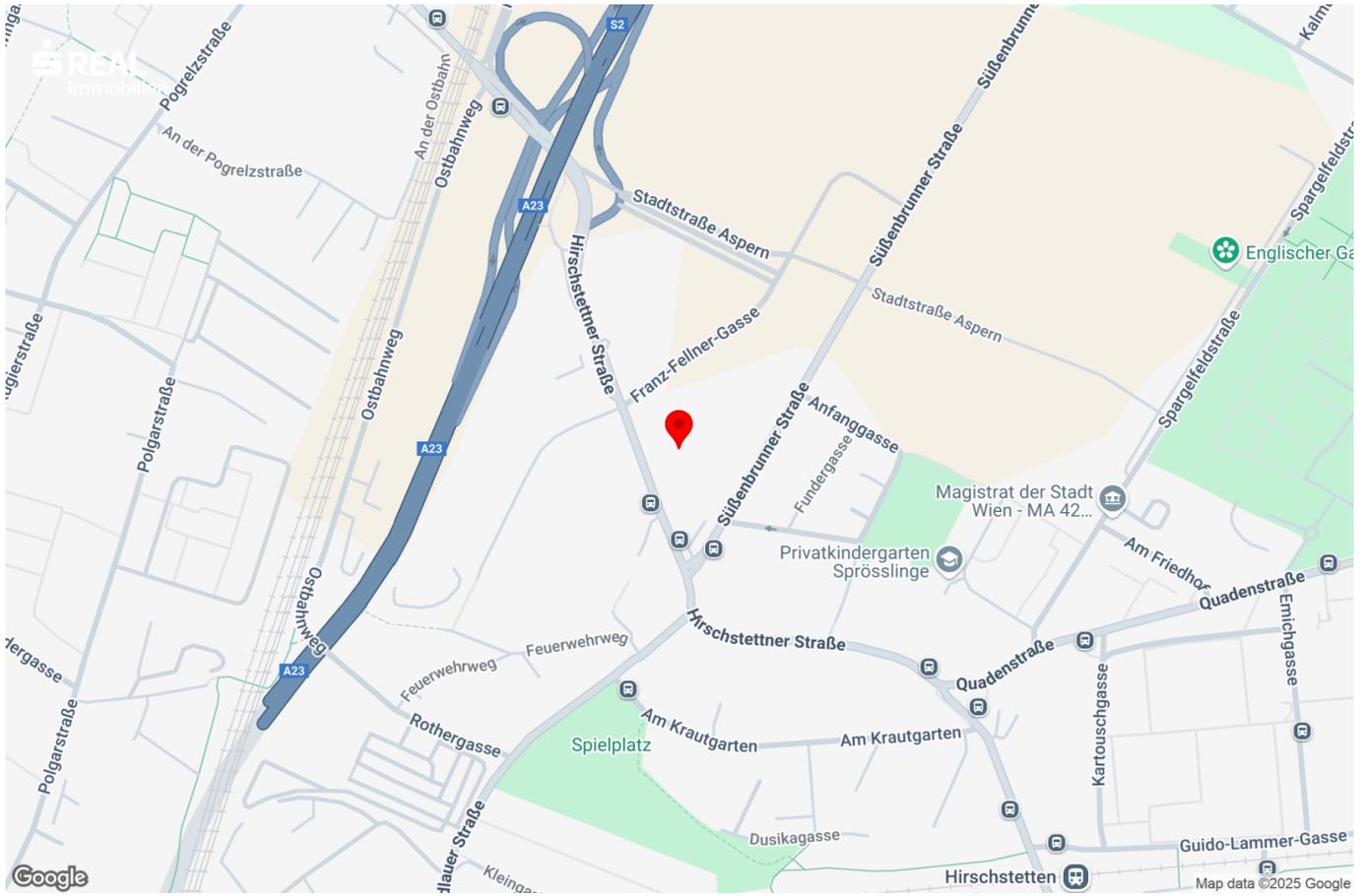


ERSTE IMMOBILIEN
Kapitalanlagegesellschaft



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

06.02.2023						
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">PLANINHALT</td> <td style="width: 50%;">MAßSTAB</td> </tr> <tr> <td>Stiege H63 TOP 34 1.DG</td> <td>1:100</td> </tr> </table>	PLANINHALT	MAßSTAB	Stiege H63 TOP 34 1.DG	1:100		
PLANINHALT	MAßSTAB					
Stiege H63 TOP 34 1.DG	1:100					
<table style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">Flächen</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">Wohnfläche</td> <td style="width: 50%;">63,25 m² ER 1,66 m²</td> </tr> <tr> <td>Freifläche (3,36m² anteilig 35%)</td> <td>1,18 m²</td> </tr> </table>	Flächen		Wohnfläche	63,25 m ² ER 1,66 m ²	Freifläche (3,36m ² anteilig 35%)	1,18 m ²
Flächen						
Wohnfläche	63,25 m ² ER 1,66 m ²					
Freifläche (3,36m ² anteilig 35%)	1,18 m ²					
<p>Wohnfläche gesamt 64,43 m²</p> <p>Freifläche (Balkone, Terrassen und Gärten werden bis max. 20m² gewichtet)</p> <p>Übersicht 1. Dachgeschoss</p>  <p style="font-size: small;">Die in der Planarstellung 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!</p> <p style="text-align: center; font-size: x-small;">EIN PROJEKT VON</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>KOLLITSCH REICHSTAMM</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>HANDLER WWW.HANDLER-GROUP.COM</p> </div> </div>						



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine schöne Balkonwohnung in der Hirschstettner Straße. Sie ist hofseitig ausgerichtet.

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 <750m
Apotheke <800m
Klinik <800m
Krankenhaus <1.925m

Kinder & Schulen

Schule <725m
Kindergarten <725m
Universität <3.025m
Höhere Schule <2.025m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <800m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.225m



Bank <1.225m
Post <1.675m
Polizei <1.050m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <800m
Bahnhof <725m
Autobahnanschluss <300m

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.