

## **Erstbezug! Hochwertige 2-Zimmer Gartenwohnung in ruhiger Lage - zu verkaufen**



Wohnbereich

**Objektnummer: 141/83799**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Holetschekgasse 61   |
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien            |
| Baujahr:                      | 2025                 |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 51,15 m²             |
| Zimmer:                       | 2                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Garten:                       | 138,08 m²            |
| Heizwärmebedarf:              | B 38,41 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73               |
| Kaufpreis:                    | 396.000,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Paula Polaniecki**

Rustler Immobilienreuhand

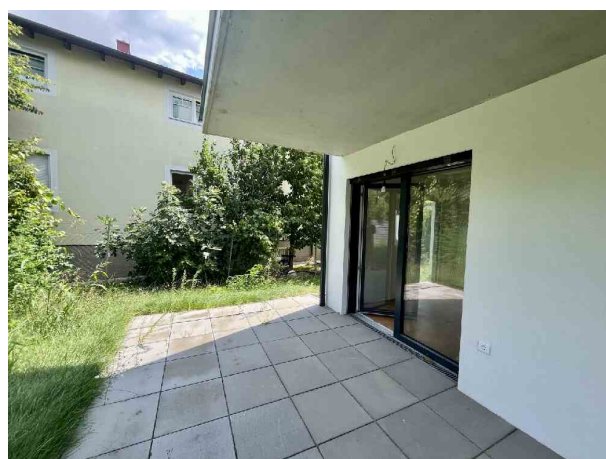
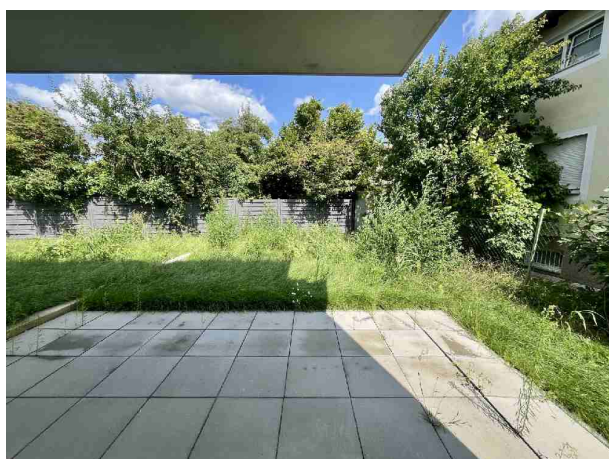
T +43 1 894 97 49 682

H +43 676 834 34 682



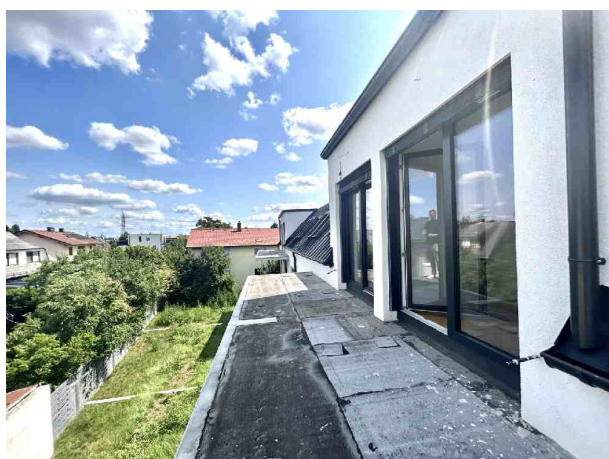
Mitglied des  
immobilienring.at

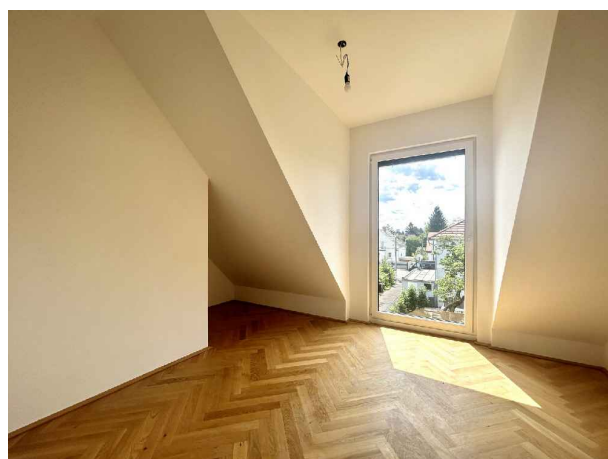


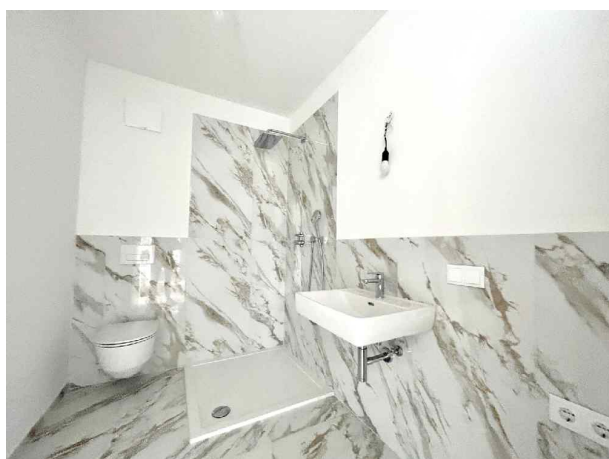


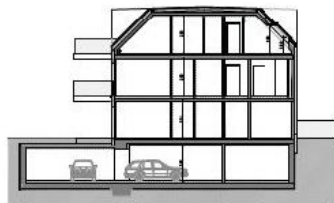
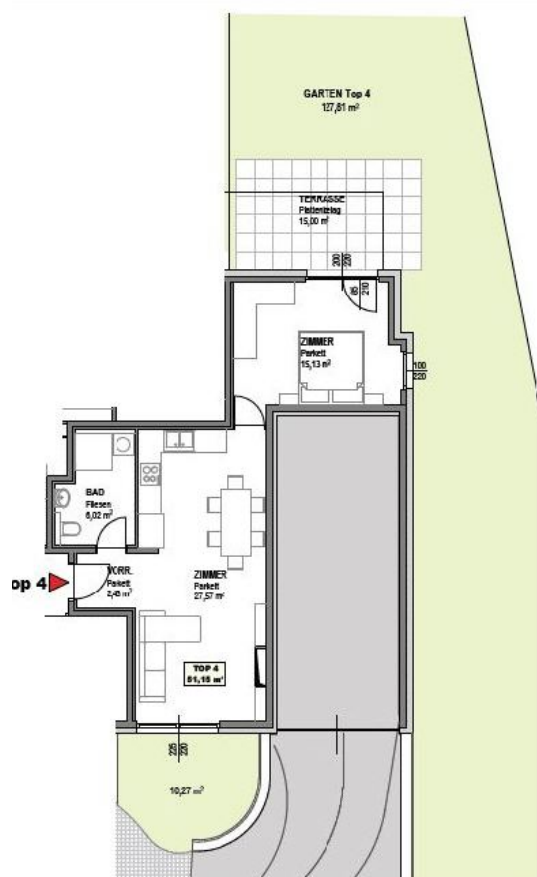












HOLETSCHEKGASSE 61  
EG TOP 4



## Objektbeschreibung

Neubauprojekt in 1210 Wien – Erstbezug mit 12 exklusiven Wohnungen und großzügigen Freiflächen.

In der Holetschekgasse 61, entsteht ein modernes Wohnhaus mit nur 12 Wohneinheiten, das höchsten Wohnkomfort mit attraktiver Lage vereint. Das Neubauprojekt bietet durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattung und großzügige Freiflächen – ideal für Eigennutzer und Anleger.

Die Architektur überzeugt durch klare Linien und helle, lichtdurchflutete Wohnräume. Dank intelligenter Raumaufteilung und moderner Ausstattung entsteht ein harmonisches Wohngefühl für Singles, Paare und Familien gleichermaßen.

### Highlights des Projekts:

Wohnungen: 12 Einheiten mit 2- bis 3-Zimmer-Varianten  
Freiflächen: Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse (ca. 15 m<sup>2</sup>);  
4 Gartenwohnungen: mit Eigengärten von 53 m<sup>2</sup> bis 194 m<sup>2</sup>  
Zusatzflächen: Kellerabteile für jede Wohneinheit  
Parkmöglichkeiten: Tiefgarage mit 7 Stellplätzen  
Baujahr: 2024 – ab sofort beziehbar

### Kaufpreise:

Eigennutzerpreise: € 330.700 – € 660.200  
Anlegerpreise: € 306.700 – € 613.200

### Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohngegend des 21. Wiener Gemeindebezirks (Floridsdorf) und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nächstgelegenen Bus- und Straßenbahnlinien sowie die S-Bahn sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten, die den Alltag besonders komfortabel gestalten. Grünflächen und Naherholungsgebiete wie die Donauinsel oder der Marchfeldkanal laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein und bieten einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustüre.

Die ruhige Lage in einer angenehmen Wohngegend verbindet hohe Lebensqualität mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebiete.



**Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen  
Besichtigungstermin!**



## 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.