

**++NEU++ AMBIENTE22: TOP-moderner
3-Zimmer-Wohntraum mit großzügiger 11,30 m² Terrasse
und Tiefgaragenplatz beim Blumengärten Hirschstetten!**

+++



11,30 m² große Terrasse

Objektnummer: 1587/64860

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kolletschkagasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,00 m ²
Nutzfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,97 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	315.000,00 €
Betriebskosten:	136,02 €
USt.:	13,60 €

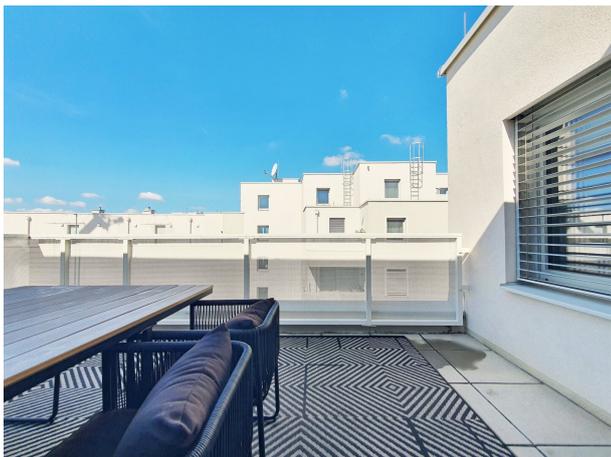
Ihr Ansprechpartner



Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

H +43 660 380 72 32







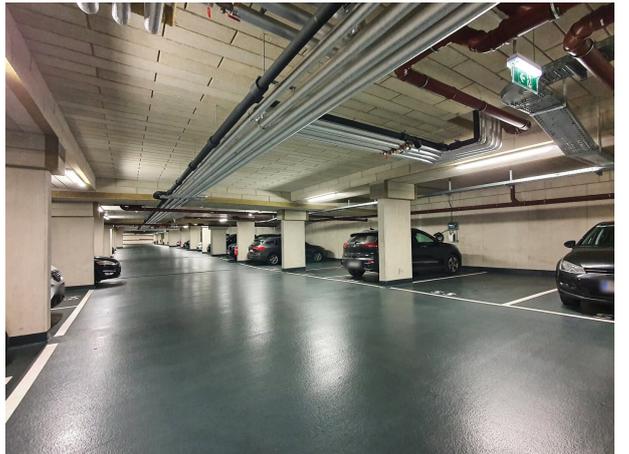










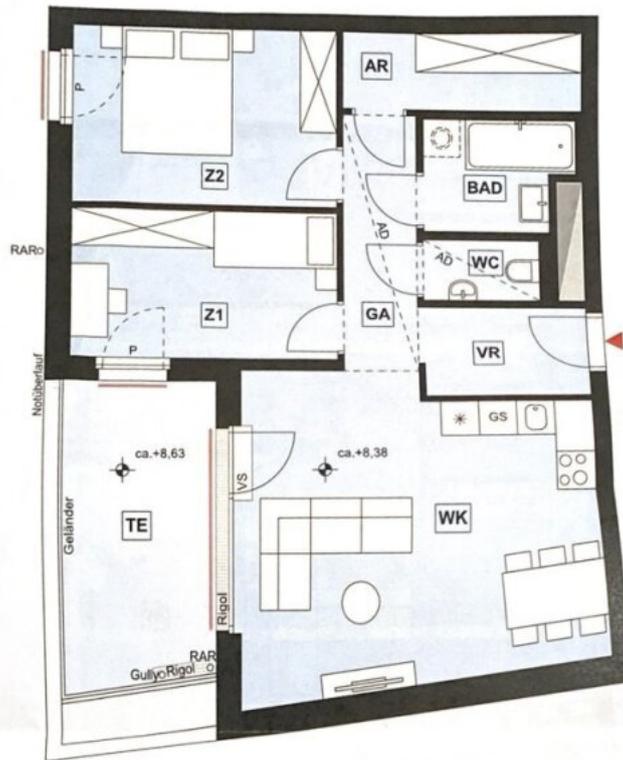




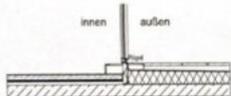


Alles zu Fuß um die Ecke erreichbar





Schnitt durch Terrassentür mit Vorlestufe



- | | | |
|---------------|----------------|--|
| GS | Geschirrspüler | außenliegender Sonnenschutz (Rolläden) |
| Herd | | außenliegender Sonnenschutz (Raffstore) |
| Kühlschrank | | Vorbereitung für außenliegenden Sonnenschutz (Raffstore) |
| Spüle | | RAR Regenabfallrohr |
| Waschmaschine | | RSK Regensinkkasten |
| | | P Fenster mit Parapet |
| | | AD Abgehängte Decke |
| | | VS Vorlestufe |
| | | BRE Braundrauchentlüftung |

TÜR 14 / 1.DG

Raum	Bodenbelag	3 Zimmer Fläche (m ²)
AR	Abstellraum	Parkett 4,70
BAD	Bad	Fliesen 4,09
GA	Gang	Parkett 5,09
VR	Vorraum	Parkett 4,22
WC	WC	Fliesen 1,89
WK	Wohnküche	Parkett 25,87
Z1	Zimmer(1)	Parkett 10,53
Z2	Zimmer(2)	Parkett 12,08
Wohnnutzfläche gesamt:		68,47 m²
TE	Terrasse	Betonplatten 11,27

Objektbeschreibung

(BIETERVERFAHREN) Modernes Wohnen mit Urlaubsflair – 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit großer Terrasse und Garagenplatz beim Blumengärten Hirschstetten (Baurechtzins bis 2099)

(Alleinbeauftragt)

Die Wohnung – durchdacht, hochwertig & sofort bezugsbereit

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im modernen Neubau (Baujahr 2021) verbindet stilvolles Design mit praktischer Raumaufteilung – perfekt für Paare, kleine Familien oder Homeoffice-Suchende.

Auf rund 69 m² Wohnfläche plus 11,30 große Terrasse bietet die Wohnung:

Offene Wohnküche mit großzügiger Glasfront zur Terrasse

Zwei geräumige Schlafzimmer – ideal als Schlaf- und Arbeits-/Kinderzimmer

Hochwertiges Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss & Handtuchheizkörper

Separates WC mit Handwaschbecken

Praktischer Abstellraum, nutzbar als begehbarer Kleiderschrank oder Stauraum

11,30 m² große, sonnige Terrasse mit idealer **Nordwest**-Ausrichtung – perfekt für laue Abende

Trockenes, geräumiges **Kellerabteil** mit Liftzugang

Tiefgaragenplatz im Eigentum – im Preis inkludiert

Die Wohnung befindet sich im **1. Dachgeschoss** (ohne Dachschrägen!) und ist **barrierefrei** erreichbar.

Ausstattung – modern, stilvoll, bezugsfertig:

Erstbezug ab 2021 – alles neuwertig

Hochwertiger Parkettboden & elegante Fliesen

Moderne Einbauküche inkl. aller Geräte

Elektrisch bedienbare Jalousien an allen Fenstern

Holztürstöcke & Kunststoff-Alufenster mit Isolierverglasung

Wartungsfreie Fernwärmeheizung

Internet- & TV-Anschluss über A1, Magenta sowie eigene SAT-Anlage

Anlage & Umgebung – grün, ruhig, familienfreundlich:

Die Wohnanlage in der Kolletschkagasse 2 bietet Ihnen eine ruhige, beinahe ländliche Atmosphäre – und das inmitten der Stadt!

Direkt vor der Tür: der beliebte Badeteich Hirschstetten und die Blumengärten Hirschstetten mit Tiergarten und weitläufigen Gartenanlagen – Urlaubsgefühl inklusive!

Zusätzlich bietet die Anlage:

Kleinkinderspielplatz

Jugendspielraum

Fahrrad- & Kinderwagenabstellraum

Perfekte Infrastruktur mit allem, was Sie brauchen:

Öffentliche Anbindung:

– Mit der Straßenbahn 26 perfekte Anbindung (zu U1 Kagraner Platz, U2 Hausfeldstraße, S-Bahn Floridsdorf)

– Buslinien 95A & 95B

Top Einkaufsmöglichkeiten:

– Billa, Lidl, Hofer, Bipa, DM, Libro in unmittelbarer Nähe

Weitere Infrastruktur:

– Schulen, Kindergärten, Apotheke, Restaurants, Gewerbepark Stadlau

? Kaufpreis (Mindestgebot im Bieterverfahren): € 315.000,-

? inklusive Tiefgaragenplatz

? Wichtiger Hinweis:

Diese Wohnung befindet sich auf einem **Baurechtsgrund**.

Laufzeit des Baurechts: **bis 31.12.2099**

Monatlicher **Baurechtszins: € 116,-**

Bieterverfahren:

Die Immobilie wird im Rahmen eines Bieterverfahrens angeboten. Der angegebene Preis versteht sich als Mindestgebot für die Wohnung inkl. Tiefgaragenplatz.

Sie haben die Möglichkeit, ein Kaufangebot zu legen. Über die Annahme entscheidet der Verkäufer.

Highlights auf einen Blick:

Moderner Neubau (Baujahr 2020-2021)

Erstbezug, hochwertige Ausstattung

3-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss – ohne Dachschrägen

11,30 m² große Terrasse (NW-Ausrichtung)

Große Glasfront im Wohnzimmer zur Terrasse

Elektrische Jalousien, Parkettboden, moderne Verfliesung

Hochwertige Küche mit Geräten

Geräumiges Badezimmer mit Badewanne

Separates WC, Abstellraum

Internet & TV über A1, Magenta & SAT

Tiefgaragenplatz inklusive

Barrierefreier Zugang mit Lift

Trockener Kellerraum

Familienfreundliche Wohnanlage mit Spielplatz & Fahrradraum

Direkt am Badeteich Hirschstetten & bei den Blumengärten

Gute Öffi-Anbindung (Bim 26, Busse, U-Bahn & S-Bahn)

Nahversorger & Gewerbepark Stadlau ums Eck

Baurechtsgrund bis 2099, monatlich € 116,-

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

Besichtigung & Kontakt:

Ihr Ansprechperson: **Herr Sadia ALPEROVITS**

Telefonnummer: **+43 660 380 7232**

Email: sa@direktfinanzimmo.at

gerne zur Verfügung!

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten (Name, Telefon, Email) beantworten können.

Kaufnebenkosten:

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,0 % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

3 % Provision + 20 % MwSt.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

Maßangaben sind unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <750m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap