

Kleine Gartenwohnung in Hirschstetten



Garten

Objektnummer: 960/73320

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hirschstettner Straße 61
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	49,59 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,73
Gesamtmieta	849,87 €
Kaltmiete (netto)	680,87 €
Kaltmiete	772,61 €
Betriebskosten:	91,74 €
USt.:	77,26 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Paul Tibaj

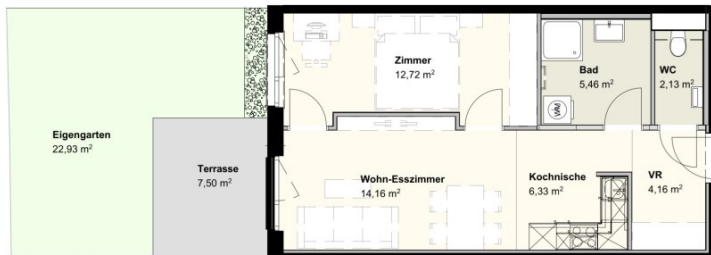
Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60



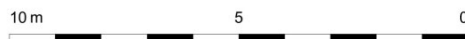
Mitglied des
immobilienring.at







ERSTE IMMOBILIEN
Kapitalanlagegesellschaft





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

06.02.2023

PLANINHALT	MAßSTAB
Stiege H61/1 TOP 06 EG	1:100

Flächen

Wohnfläche	44,96 m ²	ER 1,45 m ²
Freifläche (7,50m ² anteilig 35%)	2,63 m ²	
Eigengarten (22,93m ² anteilig 10%)	2,00 m ²	

Wohnfläche gesamt 49,59 m²

Freifläche (Balkone, Terrassen und Gärten werden bis max. 20m² gewichtet)

Übersicht Erdgeschoss

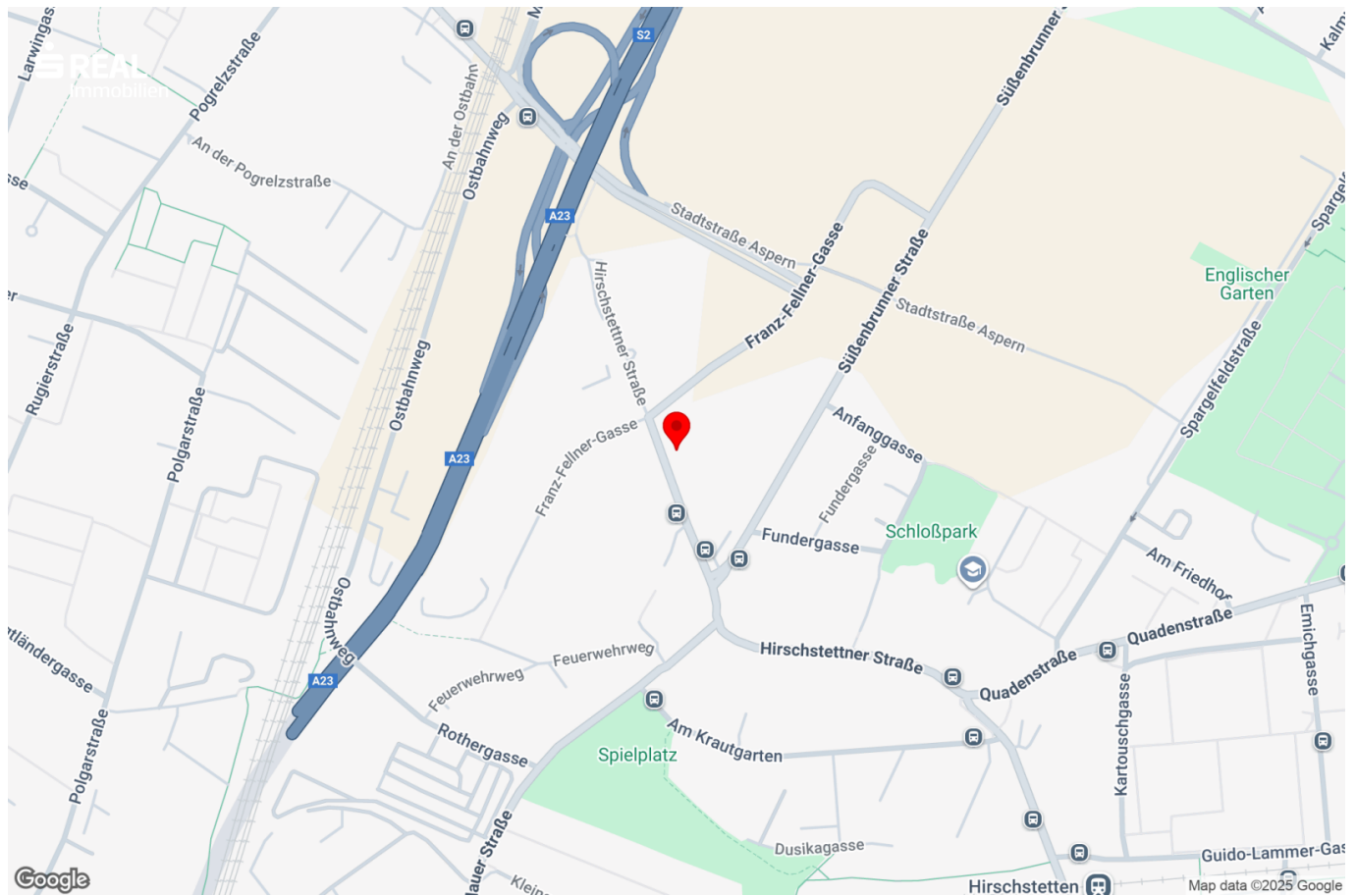


Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich der Illustration.
Dieser Plan ist geistiges Eigentum der Handler Bau GmbH und damit gesetzlich geschützt. Jede unbefugte Benützung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte ist verboten, strafbar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

EIN PROJEKT VON

KOLLITSCH
REICHSTAMM

HANDLER
WWW.HANDLER-GROUP.COM



Objektbeschreibung

***bitte beachten Sie, dass die Fotos die Nachbarwohnung abbilden, bitte den Grundriss beachten**

Zur Vermietung gelangt eine schöne hofseitige Gartenwohnung in der Hirschstettner Straße.

Da die Fertigstellung erst 2023 erfolgte, befindet sich das Haus in neuwertigem Zustand und wird nun zum zweiten Mal bezogen.

Alle Wohnungen sind mit einer Einbauküche (vollausgestattet), Parkettboden, 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.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter hin.

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 <1.600m
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.