

**AMBIENTE22-HIGHLIGHT: Exklusiver
3-Zimmer-Wohnraum mit großer Terrasse & Tiefgarage
bei den Blumengärten Hirschstetten!**



Wohnküche/Terrasse/Flur

Objektnummer: 1587/64900

**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 €

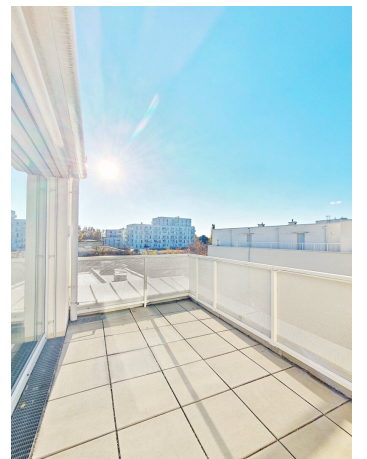
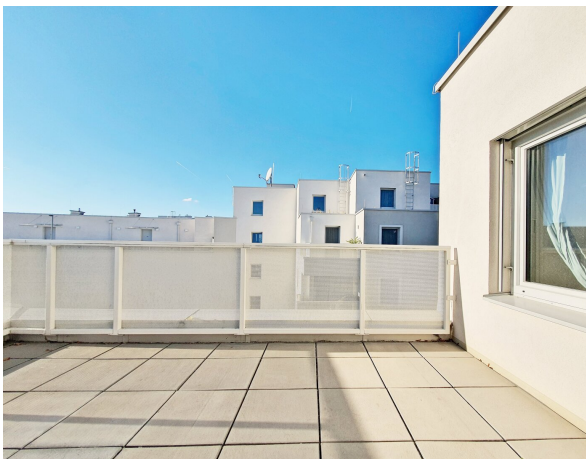
Ihr Ansprechpartner

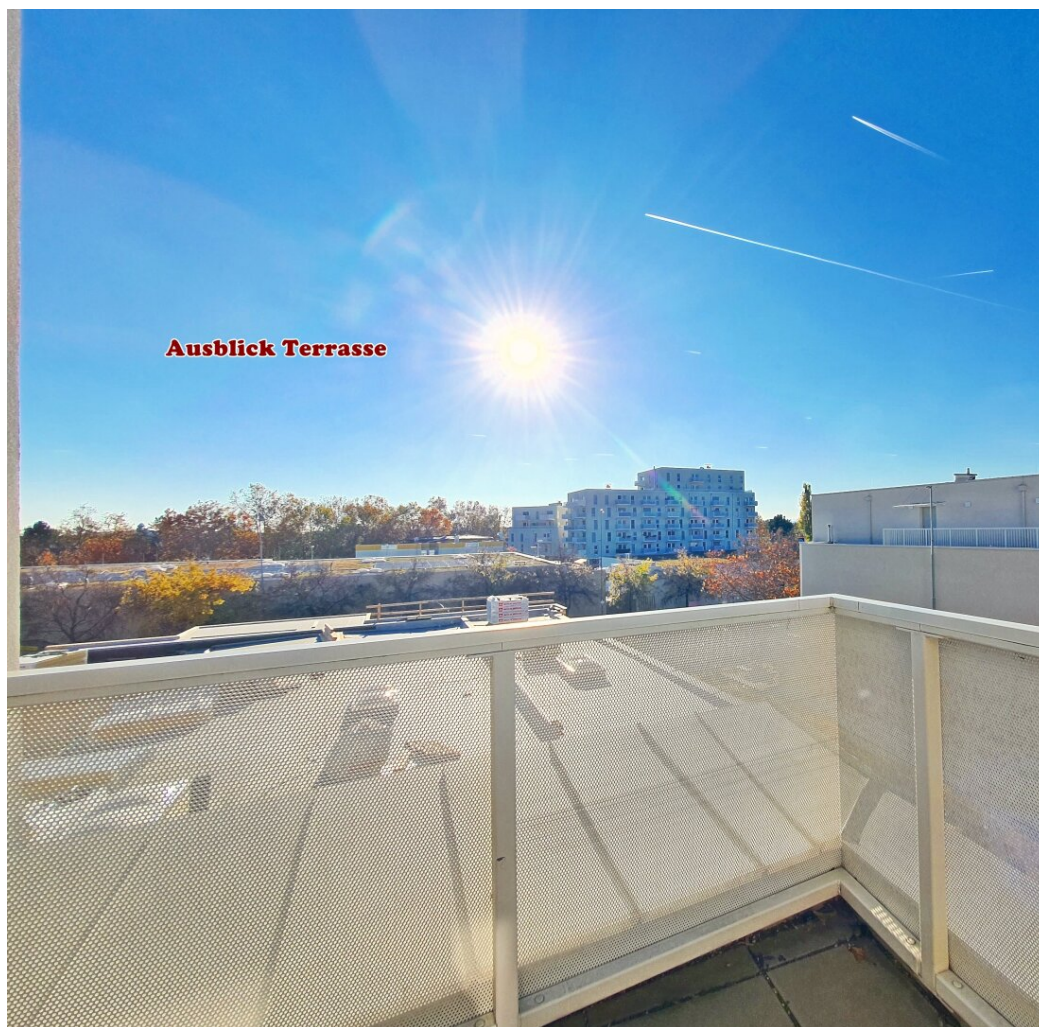


Sadia Alperovits

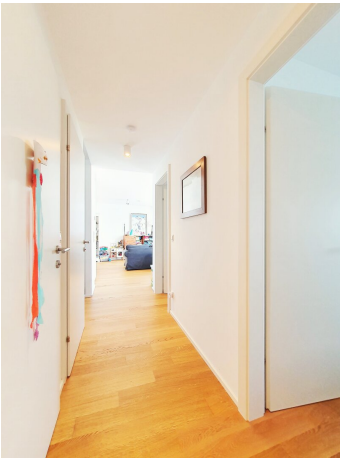
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

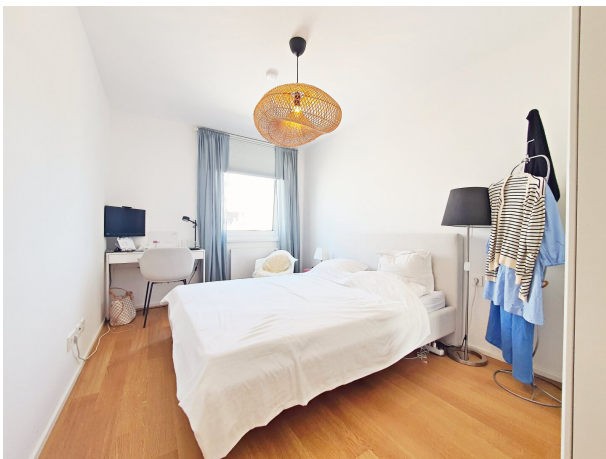
H +43 660 380 72 32



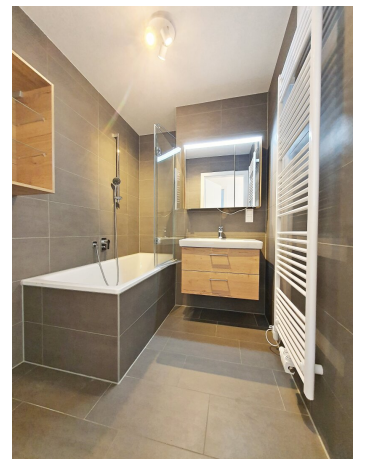


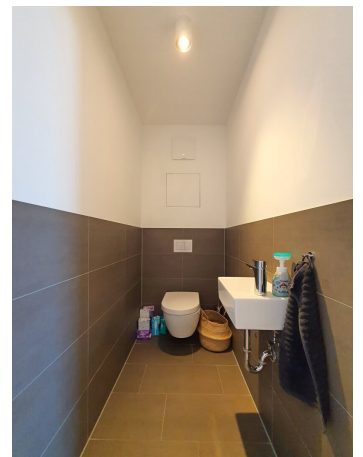


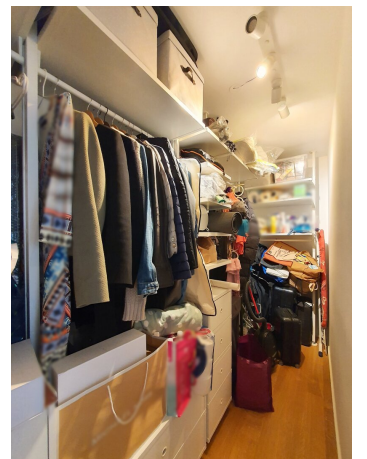




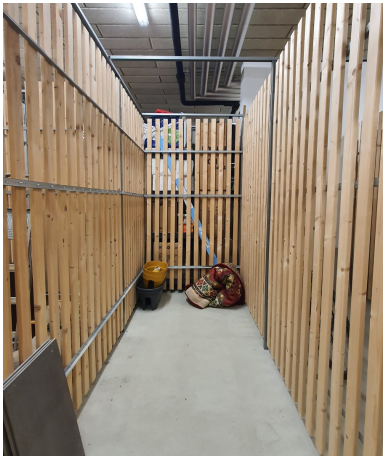
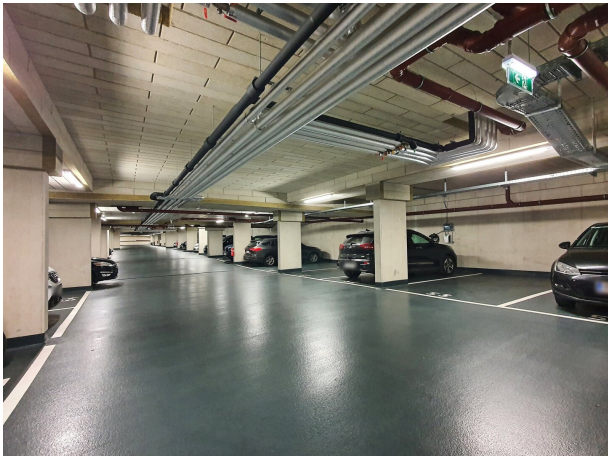




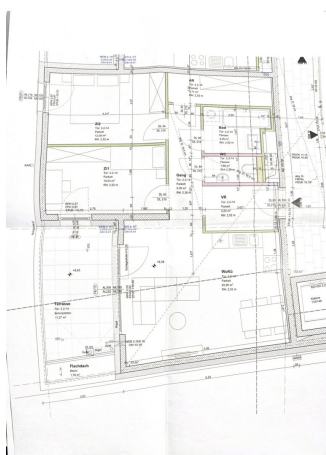












Objektbeschreibung

Modernes Wohnen mit Urlaubsflair – 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit großer Terrasse und Garagenplatz beim Blumengärten Hirschstetten (Baurechtzins bis 2100)

(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 begehrter Kleiderschrank oder Stauraum

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

Trockenes, geräumiges **ca. 5 m² 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: € 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.

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:

3,5 % Grunderwerbsteuer

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