

## NETTE 2-ZIMMER BALKONWOHNUNG IN DER HIRSCHSTETTNER STRASSE



**Objektnummer: 960/74427**

**Eine Immobilie von s REAL**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hirschstettner Straße 63
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	775,13 €
Kaltmiete (netto)	618,10 €
Kaltmiete	704,66 €
Betriebskosten:	86,56 €
USt.:	70,47 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







**ERSTE IMMOBILIEN**  
Kapitalanlagegesellschaft

10 m                    5                    0

**Platzhyrsch**  
Hirschstettner Strasse 61-63, 1220 Wien

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

06.02.2023

PLANINHALT	M A S T A B
<b>Stiege H63 TOP 48 1.D.G</b>	1:100
<b>Flächen</b>	
Wohnfläche	45,16 m <sup>2</sup>
Freifläche	4,67m <sup>2</sup> anteilig 35%      1,63 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b> 46,79 m <sup>2</sup>	
Freifläche (Balkone, Terrassen und Gärten werden bis max. 20m <sup>2</sup> gewichtet)	
<b>Übersicht 1.Dachgeschoss</b>	

Die in der Planaufstellung dargestellte Möblierung ist schematisch.  
Die Größe und Ausgestaltung der Räume ist nicht maßstabsgetreu.  
Dieser Plan ist geistiges Eigentum von Handler Bau GmbH  
und damit gesetzlich geschützt. Jede unbefugte Benutzung, Veröffentlichung, Überarbeitung  
oder Weitergabe an Dritte ist verboten, strafbar und verpflichtet überdies zum Schadensersatz.  
(Urheberrechtsgesetz) Koton prüfen - Naturmaße nehmen!

EIN PROJEKT VON

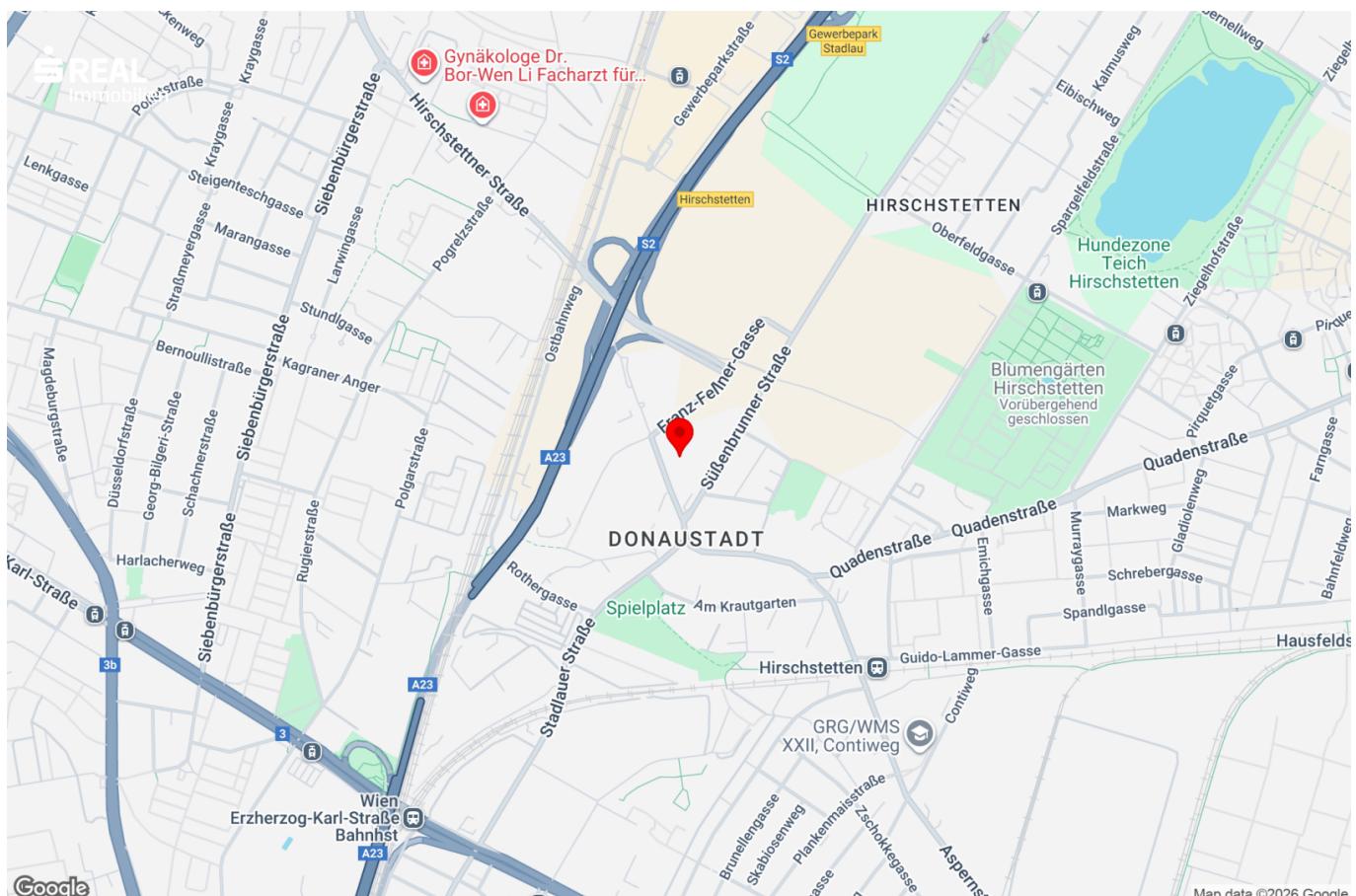
**KOLLITSCH**  
REICHSTAMM

**HANDLER**  
WWW.HANDLER-GROUP.COM



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine schöne Balkonwohnung in der Hirschstettner Straße.

Das Haus wurde erst im Jahr 2023 fertiggestellt, weshalb es sich bei dieser Wohnung um einen gepflegten Zweitbezug handelt.

Alle Wohnungen sind mit einer Einbauküche mit Vollausstattung, Parkettböden, Fußbodenheizung (Fernwärme), Außenjalousien usw. ausgestattet.

Nachhaltigkeit wird bei diesem Projekt großgeschrieben! Zentrale Beheizung über Fernwärme & eine Photovoltaikanlage 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 „Platzhirsch“, 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.

### Konditionen:

**Haushaltsnettoeinkommen mind. das 2,5-fache der Bruttomiete**

**Kaution 3 BMM**

**Unterlagen: Mietanbot (kommt von der sReal), Ausweis, Meldezettel (nicht älter als 6 Monate), letzte 3 Lohnzettel**

### 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 <1.550m

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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN