

## **Perfekt angelegte 3-Zimmer-Wohnung in familienfreundlicher Lage!**



**Objektnummer: 92663**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hockegasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,59 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 18,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	256,98 €
USt.:	25,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBURGER**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at



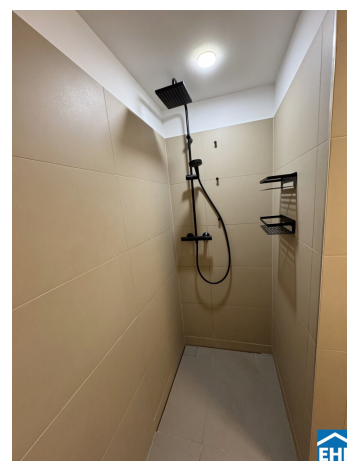




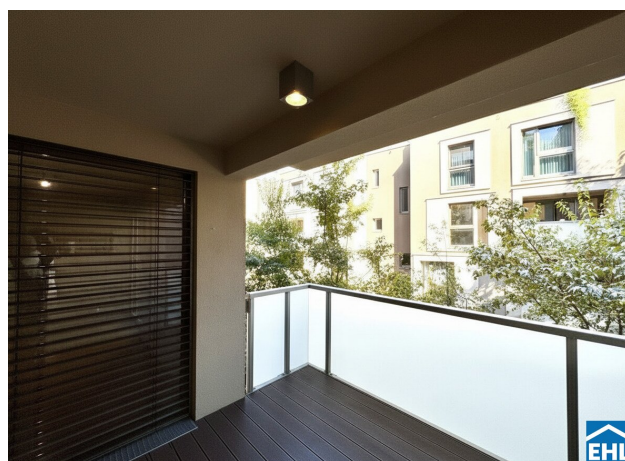




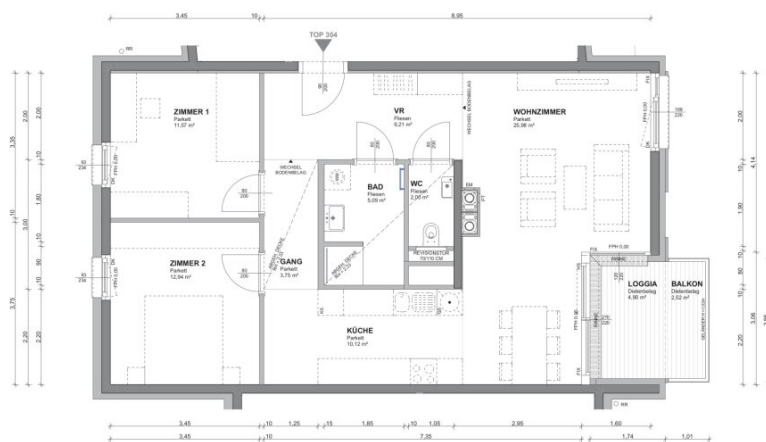








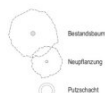




#### LEGENDE:

EPH fertige Pergeltür  
SPH fertige Persenklappe  
STLK Sturzwandbohle  
DK Dreh-Kipp  
HS Hohl-Schiebe  
FIX Fixierung  
LJ Lüftung  
BRG Brandrauchentlastung  
RS Regenschirm

AR Abstellraum  
VR Vorraum  
SR Stauraum  
KS Kitchenschrank  
GS Geschirrspüler  
WM Waschmaschine  
PT Putztrichter  
EM Einmündung



Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung; sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert; unveränderte Plankopie. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten! Maßangaben sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar! Naturnähe erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaummaßen berechnet. Die dargestellten Sanitärgegenstände und Heizkörper sind als Symbol zu verstehen. Änderungen bezüglich Größe und Lage behalten wir uns vor.

#### WOHNHAUSANLAGE 1180 WIEN HOCKEGASSE 43



at home Immobilien GmbH  
Hermäcker Gürtel 1  
1170 Wien

HOCKEGASSE 43  
STIEGE: 3  
TOP: 304  
STOCK: 1.0G  
ZIMMER: 3

WOHNFLÄCHE: 80,66 m²  
LOGGIA: 4,90 m²

GESAMTFLÄCHE: 85,56 m²

BALKON: 2,52 m²  
TERRASSE: 0 m²  
GARTEN: 0 m²

KELLERABTEIL: 2,59 m²



#### GRUNDRISS MÖBLIERUNGSVORSCHLAG VORBEHALTICH TECHNISCHER U. KONSTRUKTIVER ÄNDERUNGEN!

goya  
GROUP OF YOUNG ARCHITECTS

office@goya.at | www.goya.at  
Reisenstr.  
A-10  
T +43/1/890 06 86 |





## Objektbeschreibung

### Stilvolle 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia in absoluter Ruhelage des 18. Bezirks

Inmitten einer idyllischen, absolut ruhigen Wohngegend präsentiert sich diese exklusive 3-Zimmer-Neubauwohnung im 1. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses. Hier vereinen sich hochwertiger Wohnkomfort, zeitgemäße Architektur und ein durchdachtes Raumkonzept – perfekt für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles.

#### Die Highlights der Wohnung:

- 3 Zimmer mit ideal geschnittenem Grundriss
- Wohnfläche ca. 85,56 m<sup>2</sup> inkl. Loggia (ca. 4,90 m<sup>2</sup>)
- Ruhige Loggia – Ihr privater Rückzugsort
- Hochwertige Ausstattung: edler Parkettboden, stilvolle Sanitärausstattung, moderne Einbauküche
- Helle Räume durch bodentiefe Fenster und offene Gestaltung
- Ruhige Lage mit Blick ins Grüne

Die Wohnung bietet ein gemütliches Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Loggia, zwei weitere Räume, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können, sowie ein elegantes Badezimmer mit Walk-in-Dusche. Die halb offene modern ausgestattete Küche integriert sich harmonisch in das Wohnkonzept und bietet Platz für kulinarische Entfaltung.

#### Die Ausstattung:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- KNX-basierten Smart-Home-System (Geräte von Siemens). Licht und Jalousien

können über einen Webbrowser (Smartphone, Tablet oder PC) gesteuert und individuell konfiguriert werden. Ein KNX IP-Gateway ist installiert.

- Zentrales Lüftungssystem der Marke Wernig: Frischluft wird in alle Wohnräume direkt von außen zugeführt.
- Außenliegender Sonnenschutz in Form von hochwertigen Jalousien
- Hochwertiger Parkettboden
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Moderne Sanitärausstattung mit exklusiven Walk-In Dusche
- Hauseigener Tiefgaragenstellplatz Nr. 31
- Keller und Lift vorhanden

**Ein Stellplatz kann zu einem Eigennutzerpreis von EUR 35.000,-- gemeinsam mit der Wohnung angekauft werden.**

### **Lage & Umgebung:**

Diese Wohnung verbindet exklusives Wohnen mit Ruhe, Komfort und Qualität. Ein ideales Zuhause für Menschen, die Wert auf stilvolles Ambiente und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ebenso komfortabel wie zeitsparend: In nur 3 Gehminuten erreicht man die Straßenbahnlinie 41 (Station Erndtgasse), die eine direkte Verbindung ins Zentrum bietet – in 18 Minuten zum Schottentor. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Schulen und medizinische Versorgung liegen fußläufig entfernt – ein zusätzlicher Pluspunkt für alle, die kurze Wege und höchste Lebensqualität schätzen.

### **3% Kundenprovision**





## **Beziehbar ab sofort!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <3.250m

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.