

**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 ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,59 m ²
Heizwärmebedarf:	A 18,47 kWh / m ² * 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 EHRENBERGER

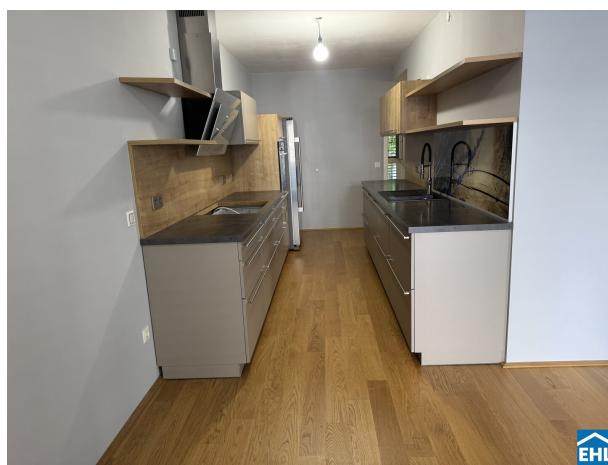
EHL Wohnen GmbH



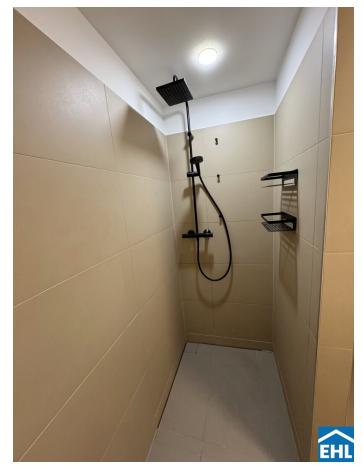
Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





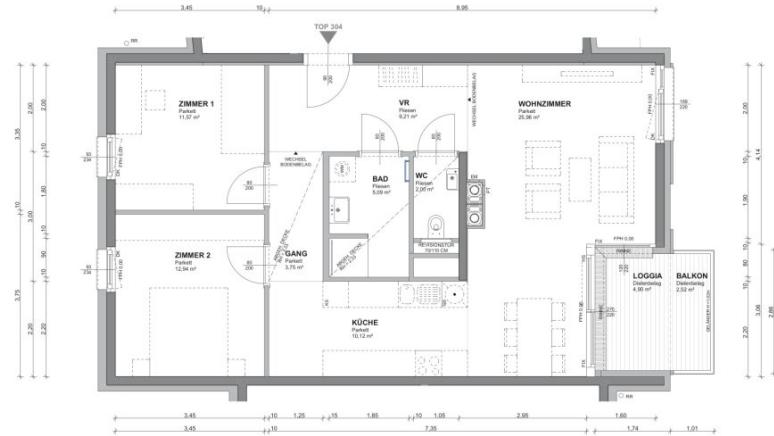




Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

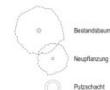




LEGENDE:

FPI
niedrige Perspektivische
niedrige Parapetfläche
SPH
Schrägverkleidung
DU
Durchgang
HS
Hoch-Schrank
DIN
Dreh-Schiebetür
LU
Lüftung
BL
Blech
RR
Regalrühr

AR
Arbeitsraum
VIB
Vorratsraum
EGP
Ergonomiegeräum
SPR
Schrägverkleidung
KU
Kühlschrank
GK
Geschirrspüler
WM
Wäschetrockner
PR
Pfeiler
EM
Einfüllung



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; unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung vorbehalten! Maßangaben sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar! Naturnähe erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohmaßen berechnet.
Die dargestellten Sanitärgegenstände und Heizkörper sind als Symbol zu verstehen. Änderungen bezüglich Größe und Lage behalten wir vor.

WOHNHAUSANLAGE
1180 WIEN
HOCKEGASSE 43



at home Immobilien GmbH
Hernalser 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
VORBEHALTlich TECHNISCHER U. KONSTRUKTIVER ÄNDERUNGEN!

goya
GROUP OF YOUNG ARCHITECTS

office@goya.at | www.goya.at
Reinisch
A - 1010
T +43/1/890 06 86 |



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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 m² inkl. Loggia (ca. 4,90 m²)
- 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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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