

**++NEW++ AMBIENTE22-NEUBAU: Exklusiver  
3-Zimmer-Wohntraum mit Südwest Terrasse &  
Garagenplatz bei den Blumengärten Hirschstetten!**



Sonnige große ca. 11,30 m<sup>2</sup> Terrasse

**Objektnummer: 1587/64994**

**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 <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 80,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 5,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 24,97 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Kaufpreis:                    | 315.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 149,62 €                         |
| USt.:                         | 14,96 €                          |

## Ihr Ansprechpartner

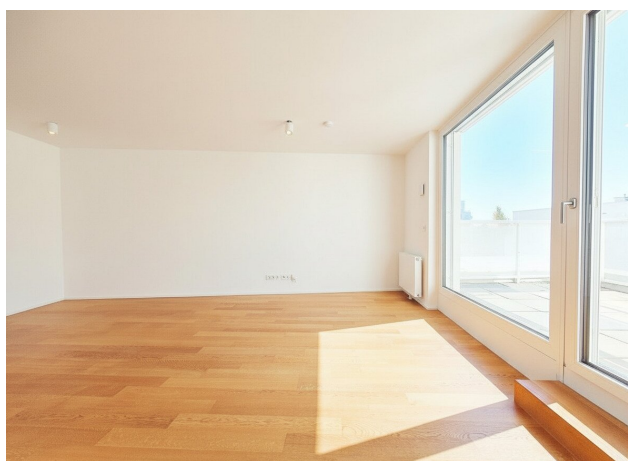


**Sadia Alperovits**

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

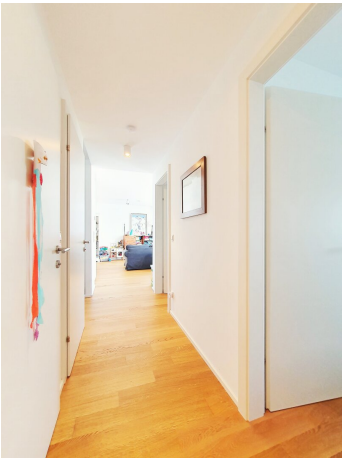
H +43 660 380 72 32

G  
V



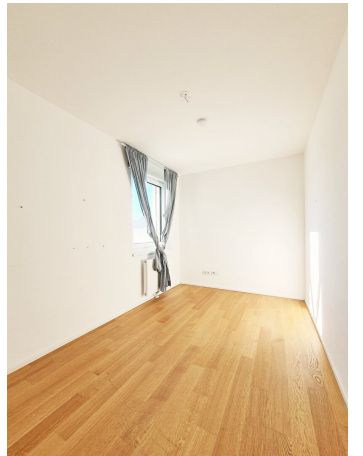




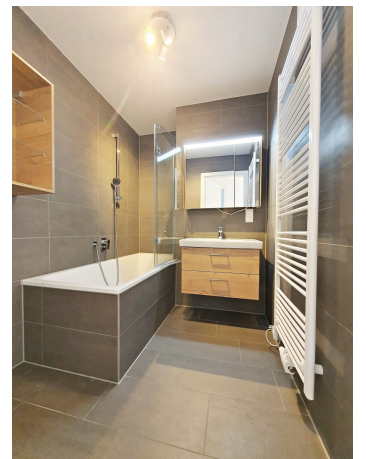




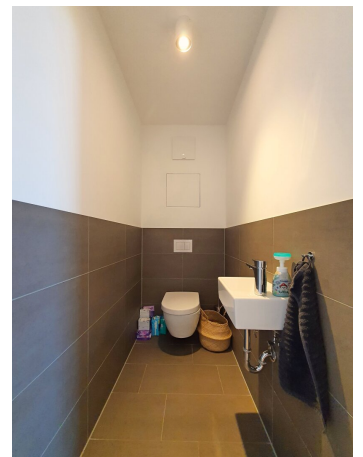








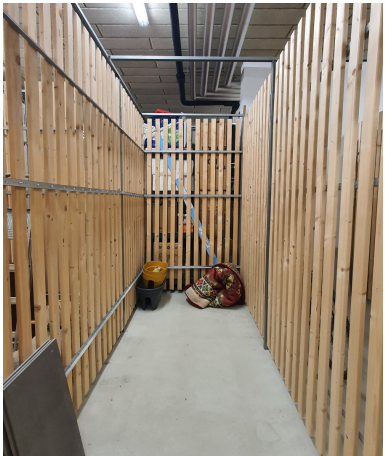
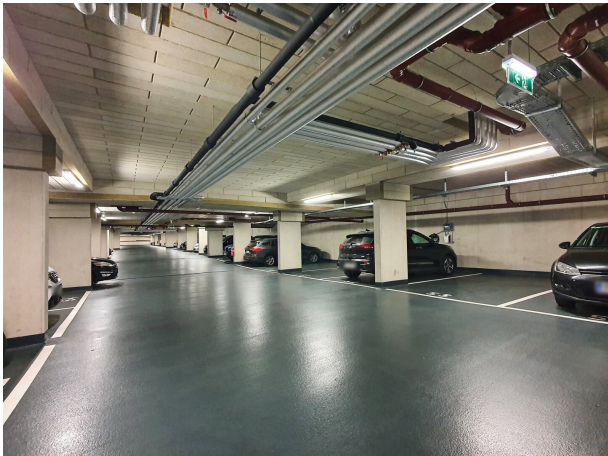






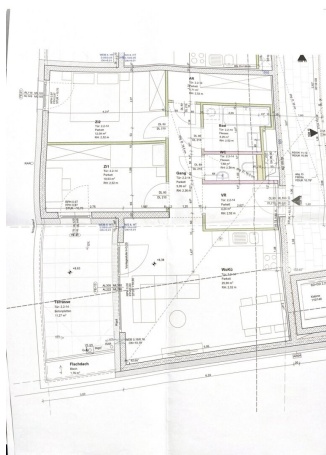














# Objektbeschreibung

**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 Fertigstellung Ende 2021) verbindet stilvolles Design mit praktischer Raumaufteilung – perfekt für Paare, kleine Familien oder Homeoffice-Suchende.

**Auf rund 69 m<sup>2</sup> 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 begehbare Kleiderschrank oder Stauraum
- **11,30 m<sup>2</sup> große, sonnige Terrasse** mit idealer **Südwest**-Ausrichtung – perfekt für laue Abende
- Trocken, geräumiges **ca. 5 m<sup>2</sup> Kellerabteil** mit Liftzugang
- **Garagenplatz** im Eigentum – **im Preis inkludiert (weitere Garagenplätze stehen zu Vermietung)**
- 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 Garagenplatz

#### **? Wichtiger Hinweis:**

Diese Wohnung befindet sich auf einem **Baurechtsgrund**.

Laufzeit des Baurechts: **bis 31.12.2099**

#### **Monatliche Kosten - Wohnung:**

\* **Betriebskosten** inklusive **Lift** und **Heizkosten**: € 165

\* **Rücklagenbeitrag**: € 33,64

\* **Monatlicher Baurechtzins**: € 121,46

**Gesamtkosten**: 319,68

**PKW-Garagenplatz** (BK+Rücklage): € 17,76

#### **Highlights auf einen Blick:**

- + Moderner Neubau
- + Erstbezug, hochwertige Ausstattung
- + 3-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss – ohne Dachschrägen
- + 11,30 m² große Terrasse (SW-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
- + Garagenplatz 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
- + Baurechtszins, monatlich € 121,46

### **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](mailto:sa@direktfinanzimmo.at)

gerne zur Verfügung!

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Altmayergasse 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 % Vermittlungshonorar + 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