Eigentumswohnung in grüner Ruhelage mit optimaler Infrastruktur



WOHNKÜCHE

Objektnummer: 1939/163116

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,57 m²
Nutzfläche:	72,57 m²
Gesamtfläche:	85,73 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,67
Kaufpreis:	421.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8409



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.















HAUS 4 TOP 5

Lage	**2. OG**
Zimmer	**3**

1.	Vorraum	8,66 m²
2.	Zimmer 1	11,19 m²
3.	Zimmer 2	12,98 m²
4.	Bad / WC	6,05 m²
5.	AR	1,57 m²
6.	Wohnküche	32,12 m²
	Wohnnutzfläche	**72,57 m²**
7.	Balkon 1	6,58 m²
8.	Balkon 2	6,58 m²
	Kellerabteil	1,91 m²



1. OBERGESCHOSS



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN

OH DEER

HIRSCHSTETTNER STRASSE 78
1220 WIEN

DIE ANGEGEBENEN MASSE SIND ZIRKAWERTE. MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE, SOWIE TECHNISCH ERFORDERLICHE ÄNDERUNGEN SIND MÖGLICH. EINGETRAGENE MÖBLIERUNGEN SIND IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN. DIE SANITÄREINRICHTUNG IST SINNBILDLICH ZU VERSTEHEN. DIE AUSSTATTUNG ERFOLGT GEMÄSS BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.

SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN

MARC-AUREL-STRASSE 4/16
1010 WIEN

OFFICE@7DOERFER.AT
+43 1 9392929

Objektbeschreibung

OH DEER – MODERNES WOHNEN ZWISCHEN STADT UND NATUR

In der Hirschstettner Straße 78 erwartet Sie ein hochwertiges Neubauprojekt mit nur 20 Eigentumswohnungen. Zeitgemäße Architektur, durchdachte Grundrisse, attraktive Freiflächen und moderne Ausstattung schaffen ein Wohnumfeld, in dem Lebensqualität im Mittelpunkt steht. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der grünen Donaustadt!

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Neubauwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Wohnprojekts **„OH DEER“** in der Hirschstettner Straße 78 und überzeugt mit einem besonders durchdachten Grundriss, großzügigen Raumverhältnissen und gleich zwei Balkonen.

Auf einer Wohnnutzfläche von rund **72,65 m²** erwartet Sie eine offen gestaltete Wohnküche mit ca. **31,76 m²**, die ausreichend Platz für einen großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf einen der beiden Balkone.

Die beiden separat begehbaren Zimmer mit rund **11,55 m²** und **12,86 m²** eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum zweiten Balkon und schafft damit einen zusätzlichen privaten Rückzugsbereich.

Das großzügige Bad mit WC, ein praktischer Abstellraum sowie der geräumige Vorraum komplettieren das überzeugende Raumangebot. Insgesamt stehen rund **13,16 m² Balkonfläche** zur Verfügung.

Hochwertige Materialien, Fußbodenheizung, elektrische Raffstores, dreifach verglaste Fenster und eine energieeffiziente Wärmeversorgung über Luftwärmepumpen sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein eigenes Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Paare, kleine Familien oder Personen, die ein zusätzliches Zimmer für Homeoffice oder Gäste benötigen.

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap