

## Eigentumswohnung in grüner Ruhelage mit optimaler Infrastruktur



WOHNKÜCHE

**Objektnummer: 1939/163116**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	72,57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	72,57 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	85,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,67
<b>Kaufpreis:</b>	421.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8409  
H +43 664 6000 8409







## HAUS 4 TOP 5

Lage 2. OG  
Zimmer 3

1. Vorraum	8,66 m <sup>2</sup>
2. Zimmer 1	11,19 m <sup>2</sup>
3. Zimmer 2	12,98 m <sup>2</sup>
4. Bad / WC	6,05 m <sup>2</sup>
5. AR	1,57 m <sup>2</sup>
6. Wohnküche	32,12 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 72,57 m<sup>2</sup>

7. Balkon 1	6,58 m <sup>2</sup>
8. Balkon 2	6,58 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	1,91 m <sup>2</sup>



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



1. OBERGESCHOSS

## OH DEER

HIRSCHSTETTNER STRASSE 78  
1220 WIEN



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



SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN

MARC-AUREL-STRASSE 4/16  
1010 WIEN

OFFICE@7DÖRFER.AT  
+43 1 9392929

## Objektbeschreibung

Zwischen Aupark & Blumengärten – Eigentumswohnungen in grüner Ruhelage mit optimaler Infrastruktur

Projekt "OH DEER" – Zuhause im Herzen von Hirschstetten:

Im 22. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein Neubauprojekt, das modernes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität verbindet. In der Hirschstettner Straße 78, zwischen den Blumengärten Hirschstetten und dem Hirschstettner Aupark, entstehen 20 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 32 bis 112 m<sup>2</sup>. Ob für Singles, Paare oder Familien – hier findet jeder seinen Platz zum Wohlfühlen.

Jede Einheit bietet großzügige Außenflächen: Balkone, Eigengärten oder Dachterrassen laden zum Entspannen ein und erweitern den Wohnraum ins Freie.

Hinweis: Die gezeigten Bilder sind Symbolfotos. Aufgrund des Baufortschritts können derzeit nicht alle Wohnungen individuell abgebildet werden. Besichtigungen sind ab sofort möglich.

Projektübersicht:

- Einheiten: 20 Wohnungen
- Zimmeranzahl: 1–4
- Wohnflächen: ca. 32 – 112 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis ab: € 179.000
- Stellplatz (Tiefgarage): € 30.000
- Fertigstellung: Sommer 2025
- Zustand: Erstbezug

## Zwischen Naturidylle & Stadtanschluss

Ruhig gelegen zwischen dem Hirschstettner Aupark und den Blumengärten Hirschstetten, bietet das Projekt naturnahe Wohnqualität mit schneller Anbindung: Der Bahnhof Hirschstetten (S80 & R81) sowie mehrere Buslinien sorgen für gute Erreichbarkeit, ebenso wie die nahe Erzherzog-Karl-Straße. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in der Umgebung – praktisch und alltagstauglich.

Zuhause mit Komfort & Qualität – Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Vielfältige Grundrisse: 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen inkl. exklusiver Townhouses
- Solide Ziegelmassivbauweise für ein angenehmes Raumklima
- Hochwertige Ausstattung: Eichenparkett, Fußbodenheizung, Feinsteinzeug
- Moderne Technik: Elektrische Außenbeschattung, Klimavorbereitung, Sicherheits-Wohnungstüren (WK3)
- E-Mobility-ready: Tiefgarage mit Leerverrohrung für E-Ladestationen
- Barrierefreier Zugang & Aufzug im Haus
- Kellerabteil, Fahrrad- & Kinderwagenräume inklusive

Jetzt investieren – in Wohnqualität mit Zukunft:

Ob zur Selbstnutzung oder als wertbeständige Anlage, das Projekt "OH DEER" bietet moderne Architektur, nachhaltige Ausstattung und eine Lage mit echtem Lebenswert. Der Mix aus urbaner Infrastruktur, naturnahem Wohnen und hochwertiger Bauqualität macht dieses Projekt zu einer langfristig sicheren Entscheidung.

Nebenkosten (Richtwerte, zzgl. USt, Änderungen vorbehalten):

- Betriebskosten: ca. € 2,10/m<sup>2</sup>

- Rücklage: ca. € 0,40/m<sup>2</sup>

- Heizkostenkonto: ca. € 1,25/m<sup>2</sup>

Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Informationen oder ein unverbindliches Beratungsgespräch – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <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