

**Preishammer für kurze Zeit! Stilvolles  
3-Zimmer-Townhouse in begehrter Lage nahe Aupark**



Terrasse mit Privatgarten

**Objektnummer: 1939/163125**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,62 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	75,62 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	120,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	31,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

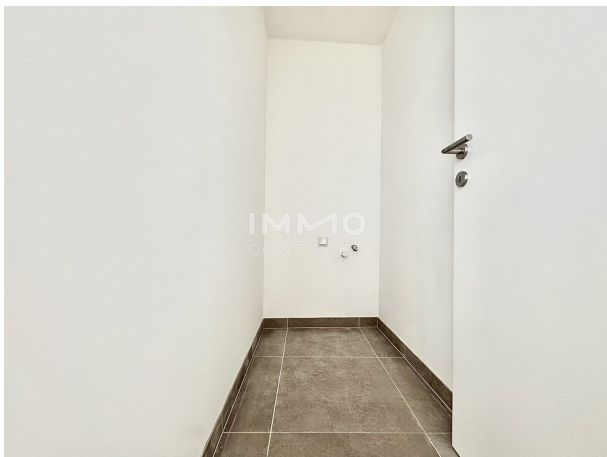
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







## HAUS 2 TOP 1

Lage EG + OG  
Zimmer 3

1. Vorraum	5,22 m <sup>2</sup>
2. Bad / WC	4,37 m <sup>2</sup>
3. Wohnküche	22,83 m <sup>2</sup>
4. AR/Technik	6,65 m <sup>2</sup>
5. Gang	2,87 m <sup>2</sup>
6. WC	1,47 m <sup>2</sup>
7. Zimmer 1	11,45 m <sup>2</sup>
8. Zimmer 2	16,93 m <sup>2</sup>
9. AR	3,83 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 75,62 m<sup>2</sup>

10. Balkon	5,52 m <sup>2</sup>
11. Terrasse	6,14 m <sup>2</sup>
12. Garten	28,86 m <sup>2</sup>
13. Zugang	2,50 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	2,19 m <sup>2</sup>



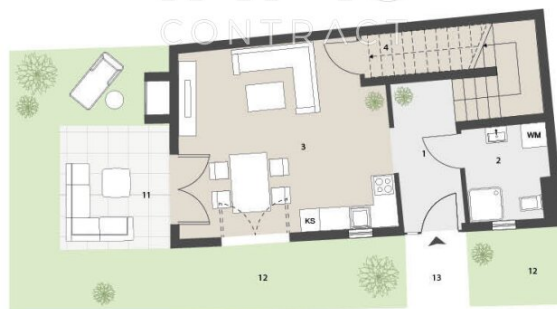
ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



1. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

IMMO  
CONTRACT

## 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 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

### Exklusive 3-Zimmer-Maisonette mit Garten, Terrasse & Balkon – Wohnen auf zwei Ebenen

Diese **außergewöhnliche 3-Zimmer-Maisonettewohnung** vereint **moderne Architektur**, großzügige Freiflächen und einen **ideal durchdachten Grundriss** zu einem Wohnkonzept mit Seltenheitswert. Auf rund **75,6 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**, verteilt auf **Erdgeschoß und 1. Obergeschoß**, bietet diese Wohnung ein Wohngefühl wie im eigenen Haus.

Im **Erdgeschoß** bildet die **helle Wohnküche** das kommunikative Zentrum der Wohnung. Von hier aus gelangt man direkt auf die **Terrasse** und in den **eigengarten mit ca. 28,9 m<sup>2</sup>** – perfekt für entspannte Stunden im Freien, Grillabende oder ruhige Momente im Grünen. Ein **Vorraum**, ein **Bad mit WC** sowie ein **Abstellraum/Technikraum** sorgen für hohen Alltagskomfort.

Das **Obergeschoß** überzeugt mit **zwei gut geschnittenen Zimmern**, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Zusätzlich stehen ein **separates WC**, ein weiterer **Abstellraum** sowie der Zugang zum **Balkon** zur Verfügung – ein zusätzlicher Rückzugsort mit angenehmer Ruhe.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und rundet das Raumangebot sinnvoll ab.

#### Highlights im Überblick:

- ca. **75,62 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **3 Zimmer auf zwei Ebenen (EG + OG)**
- **Eigengarten ca. 28,9 m<sup>2</sup>**
- **Terrasse & Balkon**
- **Großzügige Wohnküche**
- **Bad mit WC + separates WC**
- **Mehrere Abstellräume**
- **Ruhige Wohnlage mit sehr guter Anbindung**
- **Kellerabteil**

## **Fazit:**

Diese Maisonette bietet die perfekte Kombination aus **Wohnungs- und Hausgefühl**, großzügigen Freiflächen und moderner Planung – ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer:innen, die **Qualität, Ruhe und Wertbeständigkeit** suchen.

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