

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



VISU_Schlafzimmer

Objektnummer: 1939/163125

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

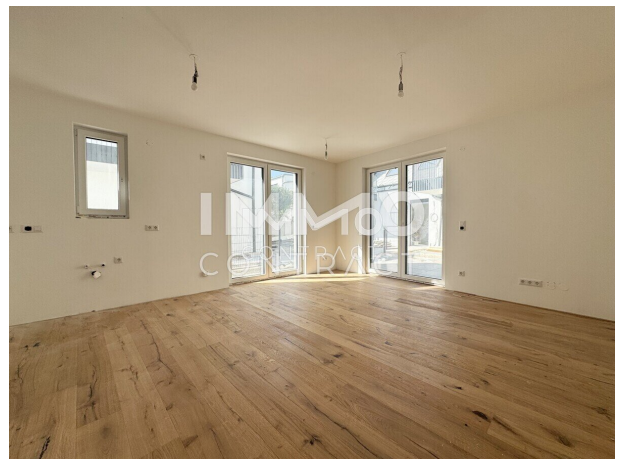
Provision bezahlt der Abgeber.

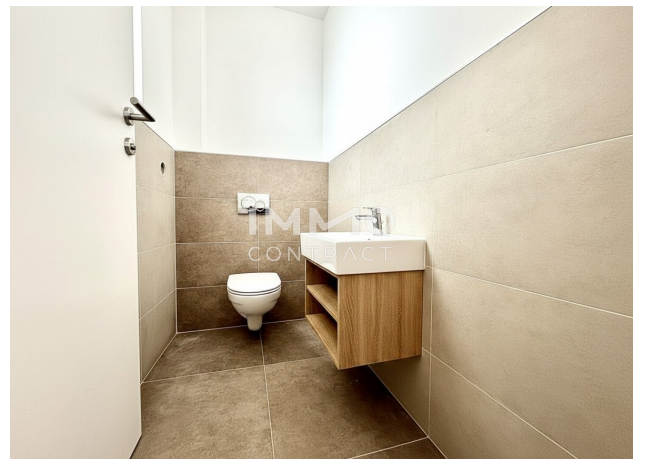
Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien











HAUS 2 TOP 1

Lage EG + OG
Zimmer 3

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

Wohnnutzfläche 75,62 m²

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



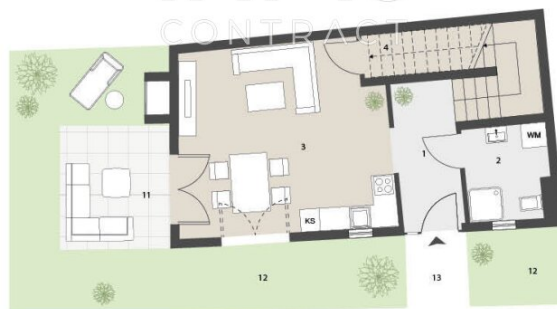
ANSICHT



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 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

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 m² 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 m²** – 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 m² Wohnnutzfläche**
- **3 Zimmer auf zwei Ebenen (EG + OG)**
- **Eigengarten ca. 28,9 m²**
- **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 <1.000m
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