Neubau-Townhouse auf 3 Ebenen – Garten, Balkon & 28 m² Dachterrasse mit Weitblick



DACHTERRASSE

Objektnummer: 1939/163172

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:	83,79 m²
Nutzfläche:	83,79 m²
Gesamtfläche:	131,98 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	9,54 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,69
Kaufpreis:	479.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



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















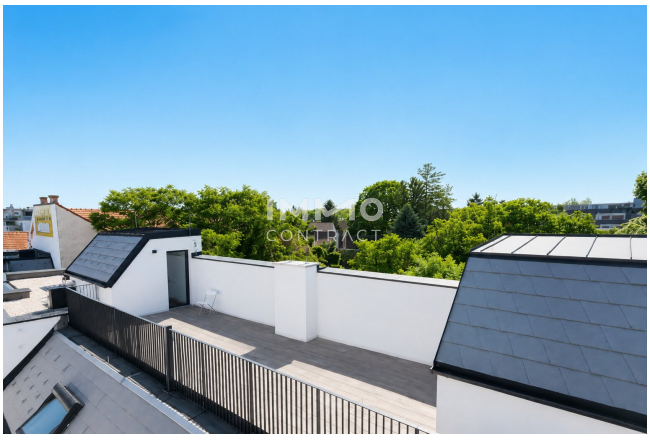


















HAUS 2 TOP 3

Lage	**EG, OG + DG**
Zimmer	**3**

1.	Vorraum	6,61 m²
2.	WC	1,88 m²
3.	AR	3,78 m²
4.	Wohnküche	24,51 m²
5.	AR/Technik	6,70 m²
6.	Gang	3,71 m²
7.	Bad	3,89 m²
8.	Zimmer 1	11,19 m²
9.	Zimmer 2	16,53 m²
10.	AR	4,99 m²
	Wohnnutzfläche	**83,79 m²**
11.	Balkon	5,52 m²
12.	Garten	7,27 m²
13.	Terrasse	4,73 m²
14.	Zugang	2,27 m²
15.	Dachterrasse	28,40 m²
	Kellerabteil	2,14 m²



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



DACHTERASSE



1. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

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!

Exklusive 3-Zimmer-Maisonette mit Dachterrasse, Garten & Balkon – Wohnen auf drei Ebenen

Diese **außergewöhnliche 3-Zimmer-Maisonettewohnung** bietet ein Wohnkonzept, das in dieser Form selten ist: **drei Ebenen**, großzügige Freiflächen und eine durchdachte Raumaufteilung vereinen sich zu einem Wohngefühl wie im eigenen Stadthaus. Mit rund **83,8 m² Wohnnutzfläche** sowie **Garten, Terrasse, Balkon und großzügiger Dachterrasse** erfüllt diese Wohnung höchste Ansprüche an modernes Wohnen.

Im **Erdgeschoß** befindet sich die **helle Wohnküche mit ca. 24,5 m²**, die als zentraler Lebensraum dient. Von hier aus gelangt man direkt auf die **Terrasse** und in den **Eigengarten** – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende. Ein **Vorraum**, ein **separates WC** sowie praktische **Abstell- und Technikräume** sorgen für Komfort und Ordnung.

Das **1. Obergeschoß** bietet **zwei gut geschnittene Zimmer**, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen, sowie ein **modernes Badezimmer** und einen **Balkon** als zusätzlichen Rückzugsort.

Ein absolutes Highlight bildet das **Dachgeschoß mit großzügiger Dachterrasse (ca. 28,4 m²)** – ein privater Freiraum mit hohem Erlebniswert, perfekt für Sonnenstunden, Loungemöbel oder entspannte Abende mit Ausblick.

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

Highlights im Überblick:

- ca. **83,79 m² Wohnnutzfläche**
- **3 Zimmer auf drei Ebenen (EG, OG & DG)**
- **Eigengarten, Terrasse, Balkon & große Dachterrasse**
- **Großzügige Wohnküche**

- **Separates WC + Badezimmer**
- **Mehrere Abstellräume**
- **Ruhige Wohnlage mit sehr guter Anbindung**
- **Kellerabteil**

Fazit:

Diese Maisonette ist ein echtes **Wohnjuwel** für alle, die das **Besondere** suchen: viel Freiraum, klare Architektur und ein Wohngefühl, das klassische Wohnungen deutlich übertrifft. Ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer:innen mit Sinn für Qualität und Wertbeständigkeit.

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