

**BESTPREIS! Ruhig wohnen, bestens angebunden –  
Attraktive 1,5-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage**



Visualisierung\_Einrichtung

**Objektnummer: 1939/163163**

**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>	39,16 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	39,16 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	44,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	238.000,00 €
<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









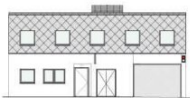
## HAUS 1 TOP 5

Lage 1. OG  
Zimmer 1

1. AR	1,98 m <sup>2</sup>
2. Vorraum	1,84 m <sup>2</sup>
3. Bad / WC	4,23 m <sup>2</sup>
4. Küche	2,88 m <sup>2</sup>
5. Wohnraum	28,23 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 39,16 m<sup>2</sup>

6. Balkon	5,00 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	2,20 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@7DOERFER.AT  
+43 1 9392929

## Objektbeschreibung

### Stilvolle 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon – durchdachter Grundriss in ruhiger Lage

Diese **attraktive 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß** überzeugt durch einen **sehr effizienten Grundriss**, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Auf rund **39,2 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** bietet sie überraschend viel Komfort und Funktionalität – ideal für Eigennutzer:innen wie auch für Anleger:innen.

Der **großzügige Wohnraum mit integrierter Küche** bildet das Herzstück der Wohnung und lässt sich flexibel möblieren. Von hier aus gelangt man direkt auf den **Balkon (ca. 5 m<sup>2</sup>)**, der zusätzlichen Freiraum schafft und zum Entspannen einlädt.

Ein **separater Vorraum**, ein **praktischer Abstellraum** sowie das **modern ausgestattete Bad mit WC** sorgen für hohen Alltagskomfort. Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

Dank der **ruhigen Wohnlage** in Kombination mit einer **sehr guten Infrastruktur und Anbindung** eignet sich diese Wohnung perfekt für alle, die urban wohnen und dennoch Ruhe genießen möchten.

#### Highlights im Überblick:

- ca. **39,16 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **1 Zimmer** mit optimaler Raumaufteilung
- **Balkon ca. 5 m<sup>2</sup>**
- **1. Obergeschoß**
- **Abstellraum in der Wohnung**
- **Bad mit WC**
- **Kellerabteil**
- **Ruhige Lage mit bester Anbindung**

#### Fazit:

Eine kompakte, hochwertig geplante Wohnung mit Balkon, die durch ihre Raumqualität, Lage und Vielseitigkeit überzeugt – perfekt als erstes Eigenheim oder nachhaltige Wertanlage.

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