AKTIONSPREIS! Provisionsfreier 3-Zimmer-Erstbezug im Dachgeschoß mit Südwestbalkon



Wohnküche

Objektnummer: 1939/163181

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,46 m²
Nutzfläche:	71,46 m²
Gesamtfläche:	76,46 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	366.234,00 €
Betriebskosten:	170,00 €
USt.:	17,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH



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

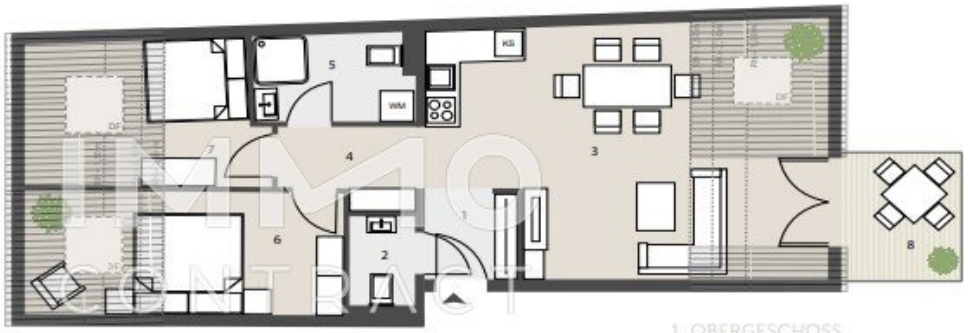



IMMO
CONTRACT

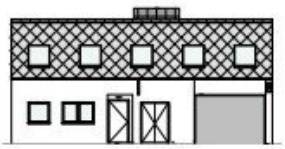
HAUS 1 TOP 3

Lage	**1. OG**
Zimmer	**3**

1.	Vorraum	2,93 m²
2.	WC	2,03 m²
3.	Wohnküche	32,46 m²
4.	Gang	3,65 m²
5.	Bad / WC	4,73 m²
6.	Zimmer 1	13,78 m²
7.	Zimmer 2	11,88 m²
	Wohnnutzfläche	**71,46 m²**
8.	Balkon	5,00 m²
	Kellerabteil	2,20 m²



1. OBERGESCHOSS



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN

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!

PROVISIONSFREI! 3-Zimmer-DG-Erstbezug mit Südwestbalkon

Diese helle **3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit ca. 71,5 m² Wohnfläche** überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, großzügigen Wohnbereichen und einem **Südwestbalkon**. Der moderne **Erstbezug aus 2025** eignet sich ideal für Paare, Familien oder alle, die ein hochwertiges Zuhause mit guter Raumaufteilung suchen.

Das Herzstück bildet die rund **32,5 m² große Wohnküche** mit direktem Zugang zum ca. **5 m² großen Balkon**. Zwei weitere Zimmer bieten ausreichend Platz für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Ein Badezimmer mit WC, ein zusätzliches separates WC sowie ein Kellerabteil ergänzen das Raumangebot.

Highlights:

- ca. **71,5 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **Eigennutzerpreis: €412.000,00**
- **Erstbezug**
- ca. **32,5 m² Wohnküche**
- **Südwestbalkon mit ca. 5 m²**
- **Fußbodenheizung**

- **Personenlift**
- außenliegender **Sonnenschutz**
- Kellerabteil
- **PROVISIONSFREI für Käufer**

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