

Neubau-Haus mit Eigengarten, Terrasse & Balkon – 4 Zimmer



Visualisierung_Einrichtung

Objektnummer: 1939/163153

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: | 111,69 m ² |
| Nutzfläche: | 111,69 m ² |
| Gesamtfläche: | 159,07 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 34,42 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 44,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,69 |
| Kaufpreis: | 641.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

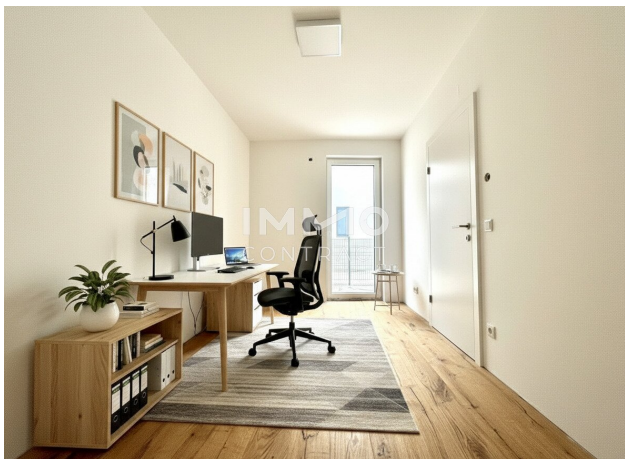
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien













HAUS 3 TOP 3

Lage EG + OG
Zimmer 4

| | |
|--------------|----------------------|
| 1. Vorraum | 6,07 m ² |
| 2. Wohnküche | 31,33 m ² |
| 3. AR | 2,29 m ² |
| 4. AR | 4,70 m ² |
| 5. WC | 1,91 m ² |
| 6. Zimmer 1 | 12,26 m ² |
| 7. Gang | 7,63 m ² |
| 8. Zimmer 2 | 12,26 m ² |
| 9. AR | 2,72 m ² |
| 10. Bad/WC | 9,20 m ² |
| 11. AR | 4,90 m ² |
| 12. Zimmer 3 | 16,42 m ² |

Wohnnutzfläche 111,69 m²

| | |
|--------------|----------------------|
| 13. Balkon | 5,46 m ² |
| 14. Garten | 30,33 m ² |
| 15. Zugang | 2,28 m ² |
| 16. Terrasse | 7,50 m ² |
| Kellerabteil | 2,04 m ² |



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



1. OBERGESCHOSS

IMMO
CONTRACT



ERDGESCHOSS

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

Modernes Haus mit Garten & Terrasse – durchdachter Grundriss auf zwei Ebenen

Dieses moderne Haus überzeugt durch eine **klare Raumstruktur, großzügige Wohnflächen und einen privaten Garten mit Terrasse**, der den Wohnraum ideal nach außen erweitert.

Ein Zuhause für alle, die Wert auf Funktionalität, Ruhe und Außenflächen im direkten Wohnumfeld legen.

Wohnen mit direktem Gartenbezug

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich direkt zur **Terrasse und in den ca. 30 m² großen Eigengarten**.

Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich – ideal für Alltag, Familie und entspannte Stunden im Freien.

Ruhige Rückzugsbereiche im Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich **drei gut geschnittene Zimmer**, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Ein großzügiges Badezimmer sowie praktische Abstellräume runden die Ebene funktional ab und sorgen für hohen Wohnkomfort.

Auf einen Blick

- ca. **112 m² Wohnnutzfläche**
- **4 Zimmer** auf zwei Ebenen
- **Eigengarten ca. 30 m²**
- **Terrasse ca. 7,5 m²**
- zusätzlicher Balkon
- durchdachte Grundrisslösung mit klarer Trennung von Wohn- und Ruhebereichen

- Kellerabteil vorhanden

Fazit

Ein modernes Haus mit angenehmer Größe, **privatem Garten und Terrasse** – ideal für Paare oder Familien, die ein ruhiges Zuhause mit hochwertiger Wohnqualität und eigenem Außenraum 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