AKTIONSPREIS NUR FÜR KURZE ZEIT! Hochwertige & provisionsfreie 1-Zimmer-Wohnung beim Aupark



Wohnraum

Objektnummer: 1939/163061

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:	41,25 m²
Nutzfläche:	41,25 m²
Gesamtfläche:	41,25 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	99,00 €
USt.:	9,90 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17



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




IMMO
CONTRACT

HAUS 1 TOP 4

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

1.	Vorraum	3,67 m²
2.	Wohn-Essküche	27,79 m²
3.	Bad / WC	9,79 m²
	Wohnnutzfläche	**41,25 m²**
	Kellerabteil	2,20 m²



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



1. OBERGESCHOSS

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!

Provisionsfreie 1-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Wohnküche – stilvoll wohnen in ruhiger Lage

Diese **charmante 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß** begeistert durch einen **außergewöhnlich durchdachten Grundriss**, hochwertige Raumproportionen und eine angenehme Wohnatmosphäre. Mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 41,25 m²** bietet sie deutlich mehr Qualität und Komfort, als man es von einer Wohnung dieser Größe erwarten würde.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist die **großzügige Wohn-Essküche mit ca. 27,8 m²**, die vielfältige Möblierungsmöglichkeiten eröffnet und Wohnen, Kochen und Entspannen harmonisch verbindet. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein freundliches, offenes Raumgefühl.

Der **separate Vorraum** schafft einen klaren Eingangsbereich, während das **geräumige Badezimmer mit WC** modern und funktional gestaltet ist. Ein **Kellerabteil** ergänzt das Raumangebot sinnvoll und bietet zusätzlichen Stauraum.

Diese Wohnung eignet sich **ideal für Eigennutzer:innen**, die stilvolles, urbanes Wohnen schätzen, ebenso wie für **Anleger:innen**, die auf nachhaltige Nachfrage und Wertstabilität setzen.

Highlights im Überblick:

- ca. **41,25 m² Wohnnutzfläche**
- **Eigennutzerpreis liegt bei €224.000,00**
- **Großzügige Wohn-Essküche (ca. 27,8 m²)**
- **1. Obergeschoß**
- **Ruhige Wohnlage**

- **Modernes Bad mit WC**
- **Kellerabteil**
- **Provisionsfrei**

Fazit:

Eine Wohnung, die durch ihre Großzügigkeit, klare Architektur und Wohnqualität überzeugt – perfekt für alle, die **mehr als nur ein Zuhause** suchen oder eine **erstklassige Investmentmöglichkeit** erwerben möchten.

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