

**TOP Preis für kurze Zeit! Zwischen Natur & Stadt –  
Hochwertige 1-Zimmer-Eigentumswohnung beim Aupark**



Beispielbild\_Wohnraum

**Objektnummer: 1939/163061**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	41,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	41,25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	41,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







## HAUS 1 TOP 4

Lage 1. OG  
Zimmer 1

1. Vorraum	3,67 m <sup>2</sup>
2. Wohn-Essküche	27,79 m <sup>2</sup>
3. Bad / WC	9,79 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 41,25 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 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@7DORFER.AT  
+43 1 9392929

## Objektbeschreibung

### 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **Großzügige Wohn-Essküche (ca. 27,8 m<sup>2</sup>)**
- **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.

## **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