

## **Top-Investment – schnell sein: Neubau mit Dachterrasse & Rendite**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 1939/163136**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Haus - Stadthaus                        |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2025                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 83,79 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 83,79 m <sup>2</sup>                    |
| Gesamtfläche:                 | 131,98 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 2                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Garten:                       | 9,54 m <sup>2</sup>                     |
| Keller:                       | 2,50 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 44,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,69                                    |
| Kaufpreis:                    | 425.000,00 €                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.072,20 €                              |
| Provisionsangabe:             |                                         |

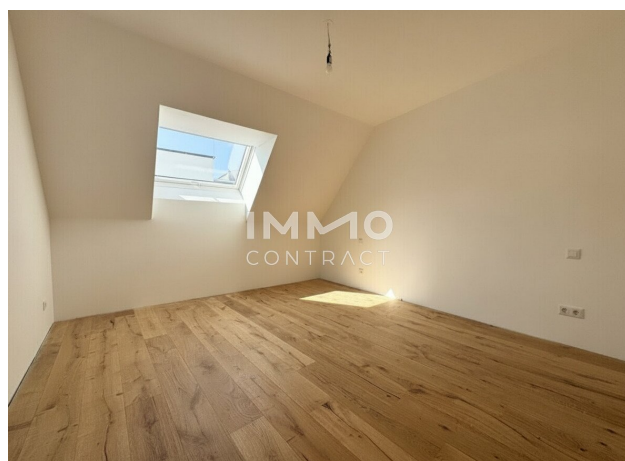
Provision bezahlt der Abgeber.

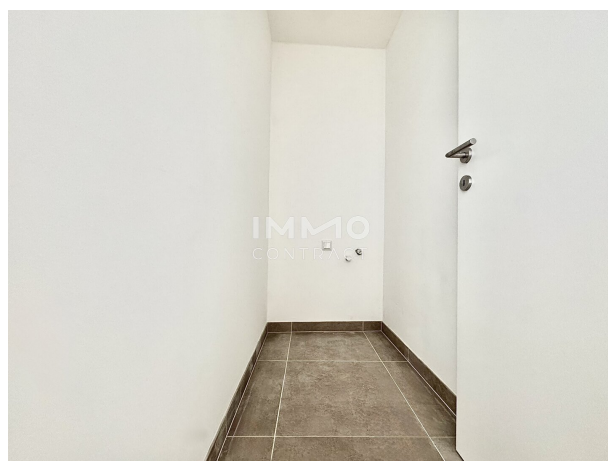
## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**









## HAUS 2 TOP 3

Lage EG, OG + DG  
Zimmer 3

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| 1. Vorraum    | 6,61 m <sup>2</sup>  |
| 2. WC         | 1,88 m <sup>2</sup>  |
| 3. AR         | 3,78 m <sup>2</sup>  |
| 4. Wohnküche  | 24,51 m <sup>2</sup> |
| 5. AR/Technik | 6,70 m <sup>2</sup>  |
| 6. Gang       | 3,71 m <sup>2</sup>  |
| 7. Bad        | 3,89 m <sup>2</sup>  |
| 8. Zimmer 1   | 11,19 m <sup>2</sup> |
| 9. Zimmer 2   | 16,53 m <sup>2</sup> |
| 10. AR        | 4,99 m <sup>2</sup>  |

Wohnnutzfläche 83,79 m<sup>2</sup>

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| 11. Balkon       | 5,52 m <sup>2</sup>  |
| 12. Garten       | 7,27 m <sup>2</sup>  |
| 13. Terrasse     | 4,73 m <sup>2</sup>  |
| 14. Zugang       | 2,27 m <sup>2</sup>  |
| 15. Dachterrasse | 28,40 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil     | 2,14 m <sup>2</sup>  |



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



DACHTERRASSE



1. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

## 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 MOBILIARUNGEN 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

### Anlegerhit in 1220 Wien: 3-Zimmer-Maisonette mit Garten, Terrasse & Dachterrasse

In attraktiver Lage der **Donaustadt (Hirschstettner Straße 78)** gelangt diese hochwertig geplante **3-Zimmer-Maisonette (Haus 2 / Top 3)** zum Verkauf. Die Wohnung erstreckt sich über **drei Ebenen (EG, OG + DG)** und überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung** sowie außergewöhnliche Freiflächen.

Die Einheit bietet eine **Wohnnutzfläche von ca. 83,79 m<sup>2</sup>** und verfügt über mehrere attraktive Außenbereiche: **Balkon (ca. 5,52 m<sup>2</sup>)**, **Terrasse (ca. 4,73 m<sup>2</sup>)**, **Eigengarten (ca. 7,27 m<sup>2</sup>)** sowie eine großzügige **Dachterrasse (ca. 28,40 m<sup>2</sup>)** – ein klares Plus für Vermietbarkeit und Wohnqualität.

Der moderne Neubau umfasst mehrere Wohnhäuser mit insgesamt **nur 20 Einheiten** und bietet eine **Tiefgarage**. Die Lage punktet mit **ruhigem Wohnumfeld**, gleichzeitig ist eine **gute öffentliche Anbindung** (Bus & S-Bahn) gegeben, wodurch die Wohnung sowohl für Eigenutzer:innen als auch für Mieter:innen äußerst attraktiv ist.

Die Ausstattung entspricht zeitgemäßen Standards:

- **Energieeffiziente Bauweise (A / A+)**
- **Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung**
- **Elektrische Außenbeschattung**
- **Vorbereitung für Klimaanlage**

### Anlegerinformation:

Laut vorliegender, **unverbindlicher Bankberechnung** kann bei dieser Einheit eine **Rendite von ca. 4,25 %** erzielt werden. Dieser Wert dient als **Orientierung** und stellt keine Garantie dar.

### Fazit:

Eine moderne, optimal geschnittene Wohnung mit **seltenem Freiflächenangebot (inkl.**

**Dachterrasse)** in gefragter Lage des 22. Bezirks – ideal für Anleger:innen, die auf **nachhaltige Vermietbarkeit und Wertstabilität** setzen.

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