

## Anlegerpreis: Eigentumswohnung in grüner Ruhelage mit optimaler Infrastruktur



Symbolbild\_Schlafzimmer

**Objektnummer: 1939/165092**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<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>	72,57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	72,57 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	85,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	387.320,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.419,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien











## HAUS 4 TOP 5

Lage 2. OG  
Zimmer 3

1. Vorraum	8,66 m <sup>2</sup>
2. Zimmer 1	11,19 m <sup>2</sup>
3. Zimmer 2	12,98 m <sup>2</sup>
4. Bad / WC	6,05 m <sup>2</sup>
5. AR	1,57 m <sup>2</sup>
6. Wohnküche	32,12 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 72,57 m<sup>2</sup>

7. Balkon 1	6,58 m <sup>2</sup>
8. Balkon 2	6,58 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	1,91 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 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

## Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in 1220 Wien – ideal für Eigennutzer & Anleger

In attraktiver Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese hochwertig geplante 3-Zimmer-Wohnung im **2. Obergeschoss** eines modernen Neubauprojekts zum Verkauf. Die Einheit überzeugt durch eine effiziente Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie zwei großzügige Balkone.

Die Wohnung verfügt über eine **Wohnnutzfläche von ca. 72,57 m<sup>2</sup>** und bietet eine durchdachte Grundrissgestaltung. Das Herzstück bildet die großzügige Wohnküche mit rund **32 m<sup>2</sup>**, die dank großer Fensterflächen besonders lichtdurchflutet ist und direkten Zugang zu einem der Balkone bietet.

Zwei separat begehbare Schlafzimmer machen die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für die Vermietung (z. B. als WG oder für Paare) äußerst attraktiv. Das Badezimmer mit WC sowie ein zusätzlicher Abstellraum sorgen für hohen Wohnkomfort.

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