Zwei Balkone. Mehr Lebensgefühl. 3-Zimmer-Erstbezug mit Grünblick | provisionsfrei



WOHNKÜCHE

Objektnummer: 1939/163183

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	72,56 m²
Nutzfläche:	72,56 m²
Gesamtfläche:	85,72 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,67
Kaufpreis:	420.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8409
H +43 664 9643514



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















HAUS 4 TOP 4

Lage	**1. OG**
Zimmer	**3**

1.	Vorraum	8,70 m²
2.	Zimmer 1	11,46 m²
3.	Zimmer 2	12,86 m²
4.	Bad / WC	6,06 m²
5.	AR	1,72 m²
6.	Wohnküche	31,76 m²
	Wohnnutzfläche	**72,56 m²**
7.	Balkon 1	6,58 m²
8.	Balkon 2	6,58 m²
	Kellerabteil	2,01 m²



1. OBERGESCHOSS



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN

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!

Zwei Balkone. Ein Zuhause, das mehr vom Alltag bietet.

Den ersten Kaffee draußen genießen, gemeinsam kochen und am Abend mit Blick ins Grüne abschalten: In dieser **3-Zimmer-Wohnung im Projekt OH DEER** bekommen solche Momente ihren eigenen Platz. Auf ca. **73,00 m² Wohnfläche** treffen eine großzügige Wohnküche, zwei separat begehbare Zimmer und **zwei Balkone mit insgesamt ca. 14,00 m²** aufeinander. Ein Erstbezug im 1. Obergeschoß – **für Käufer provisionsfrei.**

32,00 m² für alles, was das Zuhause ausmacht

Die Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung: Platz für gemeinsames Kochen, einen einladenden Essbereich und die gemütliche Sofaecke. Direkt angeschlossen liegt einer der beiden ca. 7,00 m² großen Balkone. Ob Abendessen im Freien oder ein ruhiger Moment nach der Arbeit – der Weg nach draußen ist kurz.

Ein zweiter Balkon nur für Ihren Rückzugsort

Ein weiteres Zimmer verfügt über einen eigenen Balkon. So lässt sich beispielsweise ein Schlafzimmer mit privatem Platz im Freien gestalten. Das dritte Zimmer bietet Raum für ein Kind, Gäste oder ein separates Homeoffice. Beide Zimmer sind vom Vorraum aus begehbar – eine Aufteilung, die gemeinsames Wohnen und persönliche Rückzugsmöglichkeiten angenehm verbindet.

Die Highlights auf einen Blick

- Ca. **73,00 m² Wohnfläche** mit 3 Zimmern
- **ca. 32 m² Wohnküche** mit direktem Balkonzugang
- **2 Balkone à ca. 7,00 m²** – zusammen ca. 14,00 m²

- Zwei separat begehbare Zimmer mit ca. 11,50 m² und 13,00 m²
- Bad mit Dusche und WC sowie praktischer Abstellraum
- Parkett und Fußbodenheizung
- 1. Obergeschoß mit Personenlift, Baujahr 2025, Erstbezug
- Kellerabteil mit ca. 4,00 m² laut Verkaufsplan und Fahrradraum
- **Kaufpreis: € 420.000 – provisionsfrei für Käufer**

Wien genießen. Im Grünen durchatmen.

In Hirschstetten verbinden sich Nahversorgung und öffentliche Verkehrsanbindung mit Freizeitmöglichkeiten rund um Aupark und Blumengärten. Auch das Donau Zentrum und die Alte Donau erweitern die Möglichkeiten für Ihre freie Zeit.

Entdecken Sie, wie gut sich dieser Grundriss anfühlt: Vereinbaren Sie Ihre persönliche Besichtigung mit Julian Pelzmann unter +43 664 9643514 oder J.Pelzmann@IMMOcontract.at.

HWB: 30,4 kWh/m²a, Klasse B | fGEE: 0,67, Klasse A

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