

Perfektes Investment: schnell zugreifen!

4-Zimmer-Townhouse auf 2 Etagen mit Platz für die ganze Familie

HAUS 3 TOP 3

Lage EG + OG
Zimmer 4

1. Vorraum	6,07 m ²
2. Wohnküche	31,33 m ²
3. AR	2,29 m ²
4. AR	4,70 m ²
5. WC	1,91 m ²
6. Zimmer 1	12,26 m ²
7. Gang	7,63 m ²
8. Zimmer 2	12,26 m ²
9. AR	2,72 m ²
10. Bad/WC	9,20 m ²
11. AR	4,90 m ²
12. Zimmer 3	16,42 m ²

Wohnnutzfläche 111,69 m²

13. Balkon	5,46 m ²
14. Garten	30,33 m ²
15. Zugang	2,28 m ²
16. Terrasse	7,50 m ²
Kellerabteil	2,04 m ²



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

Oh Deer_Verkaufspläne-3.3

Objektnummer: 1939/163100

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:	111,69 m ²
Nutzfläche:	111,69 m ²
Gesamtfläche:	159,07 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	34,42 m ²
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	570.138,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.204,28 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

Objektbeschreibung

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Schnirchgasse 17

1030 Wien

Exklusive 4-Zimmer-Gartenwohnung mit großzügigen Freiflächen in 1220

Wien 664 6000 8409

H +43 664 6000 8409

In attraktiver Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese hochwertig geplante 4-Zimmer-Wohnung mit großzügigen Freiflächen zum Verkauf. Die Einheit befindet sich im modernen Neubauprojekt „OH DEER“ und überzeugt durch eine ideale Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, großzügigen Außenflächen und hoher Wohnqualität.

Die Wohnung erstreckt sich über **Erdgeschoss und Obergeschoss** und verfügt über eine **Wohnnutzfläche von ca. 111,69 m²**. Herzstück ist die lichtdurchflutete Wohnküche mit rund 31 m², die direkten Zugang zur Terrasse und dem weitläufigen Eigengarten bietet – ein echtes Highlight für Eigennutzer und Mieter gleichermaßen.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer, wodurch sich die Immobilie ideal für Familien oder auch als WG-taugliche Anlage eignet. Zusätzliche Abstellräume sorgen für optimalen Stauraum und erhöhen den Wohnkomfort.

Ideal für Anleger

Dank der durchdachten Grundrissgestaltung, der attraktiven Freiflächen sowie der gefragten Lage bietet diese Wohnung ein **hohes Vermietungspotenzial bei gleichzeitig langfristiger Wertstabilität**. Die Größe und Zimmeraufteilung sprechen sowohl Familien als auch Wohngemeinschaften an – ein entscheidender Vorteil zur Minimierung von Leerständen.

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