

**Anlegerpreis: lichtdurchflutetes & geräumiges
4-Zimmer-Townhouse mit Dachterrasse in Grünlage**



Dachterrasse

Objektnummer: 1939/163170

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,57 m ²
Nutzfläche:	104,57 m ²
Gesamtfläche:	176,49 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	14,72 m ²
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	533.393,00 €
Kaufpreis / m²:	5.100,82 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann











HAUS 3 TOP 2

Lage EG, OG + DG
Zimmer 4

1. Vorraum	7,24 m ²
2. WC	1,89 m ²
3. Zimmer 1	11,45 m ²
4. Wohnküche	28,53 m ²
5. AR	6,61 m ²
6. Gang	10,37 m ²
7. Zimmer 2	15,52 m ²
8. Bad/WC	9,46 m ²
9. AR	2,07 m ²
10. Zimmer 3	11,43 m ²

Wohnnutzfläche 104,57 m²

11. Balkon	5,46 m ²
12. Garten	11,39 m ²
13. Terrasse	4,84 m ²
14. Zugang	2,28 m ²
15. Dachterrasse	46,90 m ²
Kellerabteil	2,05 m ²



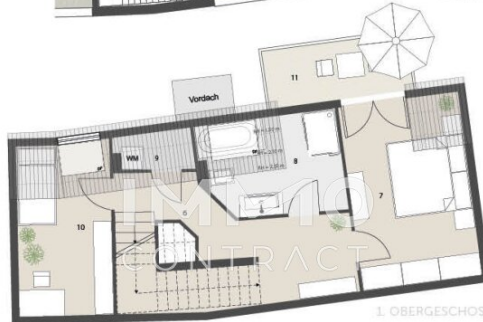
ANSICHT



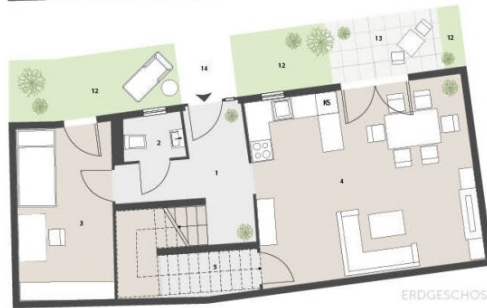
ÜBERSICHTSPLAN



DACHTERASSE



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 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

Zum Verkauf gelangt eine hochwertig geplante, moderne 4-Zimmer-Maisonette im Projekt „**OH DEER**“ in 1220 Wien (**Hirschstettner Straße 78**). Die Einheit erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss und bietet eine durchdachte Grundrissgestaltung mit attraktiven Freiflächen – ideal für nachhaltige Vermietung und stabile Rendite.

Die Wohnung verfügt über eine **Wohnnutzfläche von ca. 104,57 m²** und überzeugt durch eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereichen. Herzstück ist die großzügige Wohnküche mit rund 28,5 m², die direkten Zugang zu Terrasse und Garten bietet und damit hohe Wohnqualität garantiert.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere gut proportionierte Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, wodurch sich die Einheit optimal für Familien oder Wohngemeinschaften eignet – ein wesentlicher Faktor für geringe Leerstandszeiten.

Ein besonderes Highlight stellt die **großzügige Dachterrasse mit ca. 46,9 m²** dar, die zusätzlichen Mehrwert für Mieter schafft und sich positiv auf die erzielbare Miete auswirkt. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Freiflächen wie Balkon, Garten und Terrasse.

Fazit für Anleger

Diese Einheit bietet eine **solide Kombination aus Lage, Grundrissqualität und Freiflächen**, wodurch sie sich sowohl für langfristige Vermietung als auch für wertstabile Kapitalanlage eignet. Besonders hervorzuheben ist die Dachterrasse als Differenzierungsmerkmal im Vermietungsmarkt.

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