

Neubau-Gartenwohnung in Donaustadt – ideal für Anleger



Objektnummer: 1939/163026

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,92 m ²
Nutzfläche:	69,92 m ²
Gesamtfläche:	148,84 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	67,70 m ²
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Kaufpreis:	372.600,00 €
Kaufpreis / m²:	5.328,95 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

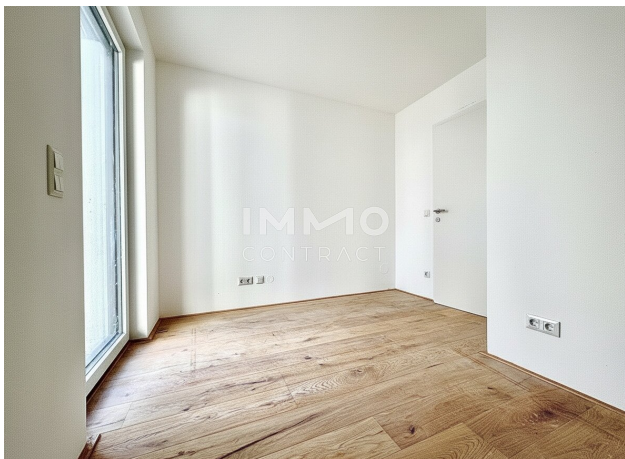
Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann









HAUS 4 TOP 1

Lage EG
Zimmer 3

1. Vorraum	8,25 m ²
2. Zimmer 1	9,27 m ²
3. Zimmer 2	12,98 m ²
4. Bad / WC	6,05 m ²
5. AR	1,57 m ²
6. Wohnküche	31,80 m ²

Wohnnutzfläche 69,92 m²

7. Terrasse	11,22 m ²
8. Garten	65,93 m ²
Kellerabteil	2,03 m ²



ERDGESCHOSS



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

In attraktiver Lage der Donaustadt (Hirschstettner Straße 78) gelangt diese hochwertig geplante 3-Zimmer-Gartenwohnung (Haus 4 / Top 1) zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung sowie außergewöhnlich großzügige Freiflächen. Die Wohnnutzfläche beträgt ca. **69,92 m²**.

Ein besonderes Highlight ist der **große Eigengarten mit ca. 65,93 m²** sowie eine **Terrasse mit ca. 11,22 m²**, die zusätzlichen Wohnkomfort und hohe Lebensqualität bieten – sowohl für Eigennutzer:innen als auch für Mieter:innen.

Die Wohnung gliedert sich in:

- Vorraum
- Wohnküche (ca. 31,80 m²)
- 2 Schlafzimmer
- Bad/WC
- Abstellraum

Ausstattung:

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

Der moderne Neubau umfasst mehrere Häuser mit insgesamt nur 20 Einheiten sowie eine Tiefgarage. Die Lage überzeugt durch Ruhe und gleichzeitig gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Fazit:

Eine attraktive Gartenwohnung mit hervorragender Vermietbarkeit in gefragter Lage des 22. Bezirks – ideal für Anleger:innen und Eigennutzer:innen.

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