

Anlegerwohnung mit Mehrwert: 3 Zimmer + Garten, Terrasse & Balkon in Top-Lage



Visualisierung_Einrichtung

Objektnummer: 1939/163318

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:	75,62 m ²
Nutzfläche:	75,62 m ²
Gesamtfläche:	120,01 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	31,97 m ²
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	404.800,00 €
Kaufpreis / m²:	5.157,37 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann







HAUS 2 TOP 1

Lage EG + OG
Zimmer 3

1. Vorraum	5,22 m ²
2. Bad / WC	4,37 m ²
3. Wohnküche	22,83 m ²
4. AR/Technik	6,65 m ²
5. Gang	2,87 m ²
6. WC	1,47 m ²
7. Zimmer 1	11,45 m ²
8. Zimmer 2	16,93 m ²
9. AR	3,83 m ²

Wohnnutzfläche 75,62 m²

10. Balkon	5,52 m ²
11. Terrasse	6,14 m ²
12. Garten	28,86 m ²
13. Zugang	2,50 m ²
Kellerabteil	2,19 m ²



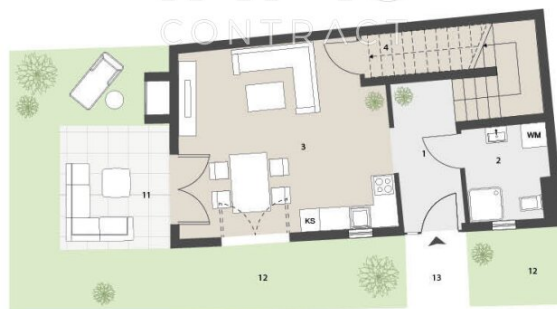
ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



1. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

IMMO
CONTRACT

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 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

Attraktives Anlegerobjekt in 1220 Wien – 3-Zimmer-Maisonette mit Garten, Balkon & Terrasse

Diese moderne 3-Zimmer-Einheit in der **Hirschstettner Straße 78, 1220 Wien** bietet ein interessantes Gesamtpaket für Anleger:innen, die auf **nachgefragte Wohnungsgrößen, attraktive Freiflächen und solide Neubauqualität** setzen. Die Wohnung **Haus 2 / Top 1** erstreckt sich über **Erdgeschoss und Obergeschoss** und verfügt laut Plan über **ca. 75,62 m² Wohnnutzfläche** sowie **Balkon (ca. 5,52 m²), Terrasse (ca. 6,14 m²), Eigengarten (ca. 28,86 m²)** und **Kellerabteil (ca. 2,19 m²)**.

Das Wohnprojekt befindet sich in **ruhiger und grüner Lage in Hirschstetten** und umfasst **vier Häuser mit insgesamt 20 Wohnungen** sowie eine **Tiefgarage**. Die Anbindung ist durch die **Buslinien 22A, 86A, 87A und 95A** sowie die **S-Bahn in unmittelbarer Nähe** attraktiv, was den Standort auch aus Vermietungssicht interessant macht. Zusätzlich sind die **Naherholungsgebiete der Alten Donau** rasch erreichbar.

Auch technisch und energetisch überzeugt das Projekt: Die Wärmeversorgung erfolgt über **Luftwärmepumpen**, die Wohnungen sind mit **Fußbodenheizung** ausgestattet, die **Außenbeschattung ist je Zimmer getrennt steuerbar**, und für die Wohneinheiten sind **Vorbereitungen für Klimaanlage** vorgesehen. Im Energieausweis für **Haus 2** sind unter anderem **HWB 44,3 kWh/m²a** und **fGEE 0,69** ausgewiesen; die Klassifizierung liegt bei **A / A+**.

Besonders interessant für Anleger:innen: Laut **unverbindlicher Bankberechnung** ist bei diesem Objekt eine **Rendite von ca. 4,25 %** darstellbar. Dieser Wert dient ausschließlich als **unverbindliche Orientierungsgröße** und stellt **keine Garantie** dar. Die tatsächliche Rendite hängt insbesondere vom Kaufpreis, der Finanzierung, den laufenden Kosten sowie der erzielbaren Miete ab.

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