

**Attraktive Kapitalanlage: 1,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger  
Innenhoflage mit bester Infrastruktur**



Balkon Innenhof

**Objektnummer: 1939/163193**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	39,16 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	39,16 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	44,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	218.960,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.591,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17





## HAUS 1 TOP 5

Lage 1. OG  
Zimmer 1

1. AR	1,98 m <sup>2</sup>
2. Vorraum	1,84 m <sup>2</sup>
3. Bad / WC	4,23 m <sup>2</sup>
4. Küche	2,88 m <sup>2</sup>
5. Wohnraum	28,23 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 39,16 m<sup>2</sup>

6. Balkon	5,00 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	2,20 m <sup>2</sup>



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



1. OBERGESCHOSS

## 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 SINNBILDICH 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

### Anlegerwohnung im Erstbezug – kompakte 1,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gefragter Ruhelage

Im Neubauprojekt „OH DEER“ in der Hirschstettner Straße 78 gelangt diese clever geschnittene **1,5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss** zum Verkauf. Mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 39,16 m<sup>2</sup>** sowie einem **Balkon mit ca. 5,00 m<sup>2</sup>** bietet diese Einheit genau jenes Wohnkonzept, das am Mietmarkt besonders gefragt ist: kompakt, effizient geplant und zugleich mit echtem Wohnkomfort.

Der Grundriss überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung mit **Vorraum, Abstellraum, Bad/WC, separater Küche** sowie einem großzügigen **Wohnraum mit ca. 28,23 m<sup>2</sup>**. Gerade diese Konfiguration macht die Wohnung aus Anlegersicht besonders attraktiv: Der offene, großzügige Hauptraum lässt sich hervorragend möblieren und spricht eine breite Zielgruppe an – von Singles über Pendler bis hin zu jungen Berufstätigen. Der **Balkon** erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen zusätzlichen Mehrwert, der die Vermietbarkeit weiter stärkt. Ein **Kellerabteil mit ca. 2,20 m<sup>2</sup>** ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Für Anleger besonders interessant ist die Kombination aus **marktgerechter Größe, sehr gut nutzbarem Grundriss** und **zeitgemäßer Neubauqualität**. Solche Wohnungen sind in Wien erfahrungsgemäß besonders gut vermietbar, da sie leistbares Eigentum mit hoher Alltagstauglichkeit verbinden. Die Wohnung eignet sich daher ideal als **wertbeständige Kapitalanlage** mit nachhaltigem Nachfragepotenzial.

Auch die Ausstattungsqualität unterstreicht den Investmentcharakter dieser Immobilie: Das Projekt wird in **Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutz** errichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt über **Luftwärmepumpen**, beheizt wird mittels **Fußbodenheizung**, im Bad zusätzlich mit **elektrischem Sprossenheizkörper**. Zur Ausstattung zählen außerdem **elektrische Raffstores, vorbereitete Klimaverrohrung, Eichen-Mehrschichtparkett, Feinsteinzeug in Bad, WC sowie Vor- und Abstellräumen** und **einbruchhemmende Wohnungseingangstüren der Klasse WK3**. Das Haus verfügt weiters über **Lift, Fahrradabstellräume, Kinderwagenabstellflächen** und **Tiefgarage**; zudem sind Stellplätze für E-Ladelösungen vorbereitet.

#### Fazit:

Diese Wohnung ist ein klassisches Anlegerprodukt mit starkem Profil: kompakte Größe, effizienter Grundriss, Balkon, Neubauqualität und eine grüne, gut angebundene Lage in 1220 Wien. Eine ausgezeichnete Gelegenheit für Investoren, die auf **nachhaltige Vermietbarkeit, geringe Einstiegshürde** und **langfristige Wertstabilität** setzen.

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