

Top für Anleger: Moderne 1-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage



Visualisierung_Einrichtung

Objektnummer: 1939/163177

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,25 m ²
Nutzfläche:	41,25 m ²
Gesamtfläche:	41,25 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	207.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.018,18 €
Provisionsangabe:	

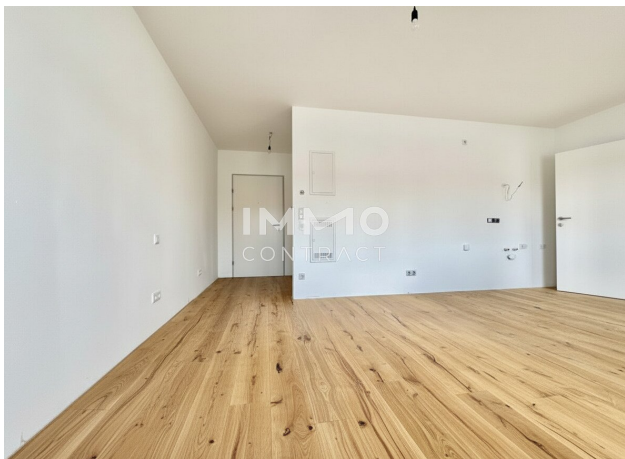
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17





HAUS 1 TOP 4

Lage 1. OG
Zimmer 1

1. Vorraum	3,67 m ²
2. Wohn-Essküche	27,79 m ²
3. Bad / WC	9,79 m ²

Wohnnutzfläche 41,25 m²
Kellerabteil 2,20 m²



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@7DORFER.AT
+43 1 9392929

Objektbeschreibung

Anlegerwohnung im Erstbezug – kompakte 1-Zimmer-Eigentumswohnung mit starker Vermietbarkeit in 1220 Wien

Im Neubauprojekt „OH DEER“ in der Hirschstettner Straße 78 gelangt diese attraktiv geschnittene **1-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss** zum Verkauf. Mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 41,25 m²** bietet die Einheit genau jene Kombination aus kompakter Größe, effizientem Grundriss und moderner Ausstattung, die am Wiener Mietmarkt besonders gefragt ist.

Die Wohnung verfügt über einen **Vorraum mit ca. 3,67 m²**, einen großzügigen **Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit ca. 27,79 m²** sowie ein überraschend geräumiges **Bad/WC mit ca. 9,79 m²**. Ein **Kellerabteil mit ca. 2,20 m²** ergänzt das Angebot sinnvoll. Die klare, offene Raumstruktur schafft ein modernes Wohngefühl und macht die Wohnung besonders attraktiv für Singles, Berufspendler, Studenten oder junge Berufstätige – also genau jene Zielgruppen, die für kompakte Stadtwohnungen besonders relevant sind.

Aus Anlegersicht überzeugt die Wohnung vor allem durch ihre **hervorragende Vermietbarkeit**: Die Größe ist marktgerecht, der Grundriss ist effizient und die Neubauqualität reduziert den Erhaltungsaufwand in den ersten Jahren. Damit eignet sich diese Einheit ideal für Käufer, die auf eine **wertbeständige Sachanlage mit langfristigem Nachfragepotenzial** setzen.

Auch die Ausstattung spricht klar für ein nachhaltiges Investment. Das Projekt wird in **Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutz** errichtet und umfasst hochwertige Ausstattungsmerkmale wie **Fußbodenheizung, 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster mit Aluminium-Deckschale, elektrische Raffstores, Eichen-Mehrschichtparkett, Feinsteinzeug in Bad und Nebenräumen, vorbereitete Klimaverrohrung** sowie **einbruchhemmende Wohnungseingangstüren der Klasse WK3**. Die Wärmeversorgung erfolgt über **Luftwärmepumpen**, die Wohnungen verfügen über **separate Verbrauchszählung**, und das Haus bietet zusätzlich **Lift, Fahrradabstellräume, Kinderwagenabstellflächen** und eine **Tiefgarage**.

Fazit:

Diese Wohnung ist die ideale Wahl für Anleger, die auf ein **kompaktes, modernes und nachhaltig nachgefragtes Neubauinvestment** in Wien setzen. Ein effizienter Grundriss, geringe Einstiegsgröße, hochwertige Ausstattung und eine gefragte Wohnlage machen dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Kapitalanlage.

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