

**Anlegertraum: Moderne 3-Zimmer-Erstbezugswohnung |
sofort verfügbar**



Visualisierung_Einrichtung

Objektnummer: 1939/163178

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	71,46 m ²
Nutzfläche:	71,46 m ²
Gesamtfläche:	76,46 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	380.880,00 €
Kaufpreis / m²:	5.329,97 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

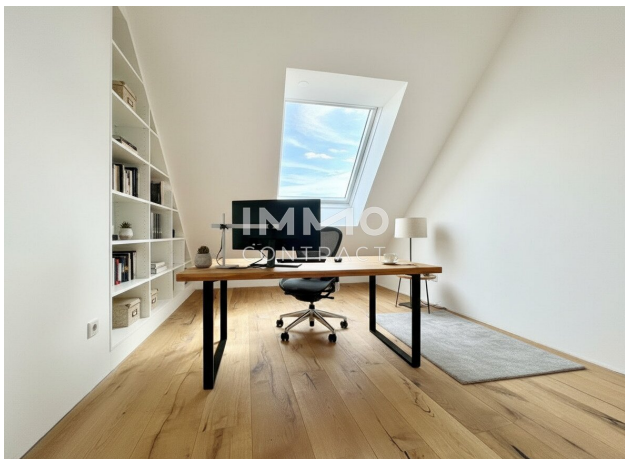
Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8409





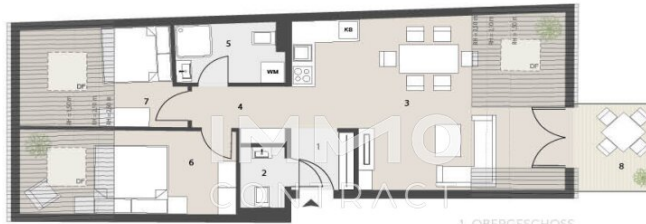
HAUS 1 TOP 3

Lage 1. OG
Zimmer 3

1. Vorraum	2,93 m ²
2. WC	2,03 m ²
3. Wohnküche	32,46 m ²
4. Gang	3,65 m ²
5. Bad / WC	4,73 m ²
6. Zimmer 1	13,78 m ²
7. Zimmer 2	11,88 m ²

Wohnnutzfläche 71,46 m²

8. Balkon	5,00 m ²
Kellerabteil	2,20 m ²



1. OBERGESCHOSS



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN

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 MOBILIARUNGEN 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@7DÖRFER.AT
+43 1 9392929

Objektbeschreibung

Anlegerhit im Erstbezug: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Neubauprojekt „OH DEER“

Im attraktiven Neubauprojekt „OH DEER“ in der Hirschstettner Straße 78 gelangt diese hervorragend geschnittene **3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss** zum Verkauf. Die Einheit überzeugt mit rund **71,46 m² Wohnnutzfläche**, einer **großzügigen Wohnküche mit ca. 32,46 m²**, zwei gut vermietbaren Schlafzimmern, **Balkon mit ca. 5,00 m²** sowie **Kellerabteil**. Der durchdachte Grundriss, die moderne Ausstattung und die gefragte Wohnlage in der Donaustadt machen diese Wohnung besonders interessant für Anleger, die auf **nachhaltige Vermietbarkeit, Wertstabilität und zeitgemäße Wohnqualität** setzen.

Die Wohnung bietet ein stimmiges Raumkonzept mit zentralem Vorraum, separatem WC, zusätzlichem Bad/WC, praktischem Gangbereich und zwei gut nutzbaren Zimmern. Gerade die Kombination aus **offener Wohnküche, funktionaler Aufteilung und attraktiver Außenfläche** entspricht exakt jener Wohnform, die am Mietmarkt besonders gefragt ist. Damit eignet sich die Wohnung ideal als **sichere Kapitalanlage** mit breiter Zielgruppe – von Singles und Paaren bis hin zu kleinen Familien.

Auch die Ausstattungsqualität spricht für das Investment: **Ziegelmassivbauweise, Eichenparkett, Fußbodenheizung, Feinsteinzeug, elektrische Außenbeschattung, Klimavorbereitung** sowie **Sicherheits-Wohnungstüre WK3** schaffen einen zeitgemäßen Wohnstandard, der auch langfristig überzeugt. Das Haus verfügt zudem über **barrierefreien Zugang, Lift, Fahrrad- und Kinderwagenräume** sowie eine **Tiefgarage mit Leerverrohrung für E-Ladestationen**.

Ein Investment mit Substanz:

Diese Wohnung vereint einen marktgerechten Grundriss, moderne Bauqualität und eine gefragte Lage zu einem stimmigen Gesamtpaket für Anleger, die in eine **wertbeständige Neubauimmobilie mit Zukunftspotenzial** investieren möchten.

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