

4-ZIMMER-FAMILIENTRAUM MIT GARTEN, TERRASSE & BALKON auf zwei Etagen, PROVISIONSFREIER ERSTBEZUG IN 1220 WIEN



**MODERNES WOHNEN
MIT FREIRAUM
FÜR DIE GANZE FAMILIE**

ERSTBEZUG
SOFORT VERFÜGBAR

EXKLUSIVE 4-ZIMMER-GARTENWOHNUNG
AM HIRSCHSTETTNER PARK

-  ca. 111,69 m² WOHNFLÄCHE
-  ca. 34,42 m² EIGENGARTEN
-  ca. 7,50 m² TERRASSE
-  ca. 5,46 m² BALKON
-  DIREKT AM HIRSCHSTETTNER PARK
-  TIEFGARAGE MIT E-LADE-VORBEREITUNG



KAUFPREIS WOHNUNG
€ 645.000,00

TIEFGARAGENSTELLPLATZ
€ 30.000,00

PROVISIONSFREI

 HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

 LUFTWÄRMEPUMPE & FUSSBODENHEIZUNG

 ELEKTRISCHE RAFFSTORES

 SICHERHEITS-EINGANGSTÜRE WK3

 FAHRRAD- & KINDERWAGENRÄUME

Objektnummer: 4356/109

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	34,50 m²
Keller:	2,05 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,03 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	645.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



MODERNES WOHNEN MIT FREIRAUM FÜR DIE GANZE FAMILIE

ERSTBEZUG
SOFORT VERFÜGBAR

EXKLUSIVE 4-ZIMMER-GARTENWOHNUNG AM HIRSCHSTETTNER PARK



ca. 111,69 m²
WOHNFLÄCHE



ca. 34,42 m²
EIGENGARTEN



ca. 7,50 m²
TERRASSE



ca. 5,46 m²
BALKON



DIREKT AM
HIRSCHSTETTNER PARK



TIEFGARAGE MIT
E-LADE-VORBEREITUNG

KAUFPREIS WOHNUNG
€ 645.000,00

TIEFGARAGENSTELLPLATZ
€ 30.000,00

PROVISIONSFREI



HOCHWERTIGE
AUSSTATTUNG



LUFTWÄRMEPUMPE &
FUSSBODENHEIZUNG



ELEKTRISCHE
RAFFSTORES



SICHERHEITS-
EINGANGSTÜRE WK3



FAHRRAD- &
KINDERWAGENRÄUME

Objektbeschreibung

Exklusive 4-Zimmer-Gartenwohnung mit Eigengarten, Terrasse & Balkon

Willkommen in einem Zuhause, das urbanen Wohnkomfort mit der Ruhe einer grünen Umgebung verbindet. Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Gartenwohnung vereint hochwertige Architektur, großzügige Freiflächen und moderne Ausstattung zu einem Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Auf rund **111,69 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit lichtdurchfluteten Räumen und einem harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Der private Eigengarten, die sonnige Terrasse und der zusätzliche Balkon schaffen wertvolle Rückzugsorte für entspannte Stunden im Freien – ein Wohngefühl, das in der Stadt nur selten zu finden ist.

Ob ein gemütliches Frühstück auf der Terrasse, spielende Kinder im eigenen Garten oder entspannte Sommerabende mit Familie und Freunden – hier wird Wohnen zu einem täglichen Erlebnis.

Wohnqualität auf höchstem Niveau

Das moderne Neubauprojekt überzeugt durch zeitlose Architektur, nachhaltige Bauweise und eine hochwertige Ausstattung. Klare Linien, edle Materialien sowie moderne Haustechnik schaffen eine Atmosphäre, die Eleganz und Behaglichkeit perfekt miteinander verbindet.

Highlights

- Erstbezug – sofort verfügbar
- ca. **111,69 m²** Wohnfläche
- ca. **34,42 m²** Eigengarten
- Terrasse mit ca. **7,50 m²**
- Balkon mit ca. **5,46 m²**

- Gesamtfreifläche ca. **47,38 m²**
- Vier großzügige Zimmer
- Sonnige Ausrichtung und große Fensterflächen
- Hochwertige Ausstattung
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Elektrische Raffstores
- Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestationen
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Sicherheitseingangstüre WK3
- Provisionsfreier Erwerb

Hochwertige Ausstattung

Bei der Auswahl der Materialien wurde besonderer Wert auf Qualität, Langlebigkeit und zeitloses Design gelegt.

Ausstattung im Überblick

- Ziegelmassivbauweise
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Eichenparkettboden
- Großformatiges Feinsteinzeug
- Elektrische Raffstores
- Klimavorbereitung
- Hochwertige Innentüren mit stumpfeinschlagender Ausführung
- Sicherheitseingangstüre WK3
- Tiefgarage mit Leerverrohrung für E-Mobilität

Leben zwischen Stadt und Natur

Die Lage am Hirschstettner Park verbindet urbanes Wohnen mit einem außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert. Weitläufige Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich praktisch vor Ihrer Haustüre.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die Wiener Innenstadt ist in kurzer Zeit erreichbar und macht diese Lage sowohl für Familien als auch für Berufstätige besonders attraktiv.

Eckdaten

Wohnfläche

Eigengarten

Terrasse

Balkon

Gesamtfreifläche

Kellerabteil

Zimmer

Baujahr

Zustand

Heizung

Kaufpreis

Kaufpreis Wohnung

€ 645.000,00

Tiefgaragenstellplatz

€ 30.000,00

Maklerprovision

Provisionsfrei

Anlegerpreis auf Anfrage.

Im Projekt stehen darüber hinaus weitere hochwertig ausgestattete **1- bis 4-Zimmer-Wohnungen** sowie attraktive **Townhouses** zur Verfügung.

Ein Zuhause mit Zukunft

Diese exklusive Gartenwohnung verbindet moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und großzügige Freiflächen zu einem Zuhause mit außergewöhnlicher Lebensqualität. Die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, urbaner Infrastruktur und nachhaltiger Bauqualität macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einer hervorragenden Investition.

Ihr Ansprechpartner

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Telefon: +43 664 3553 790

E-Mail: b.franz@realgoodliving.at

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung und unser Netzwerk. Wir begleiten Sie professionell – von der ersten Beratung bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss.

Nicht das passende Objekt gefunden?

Viele unserer Immobilien werden diskret und Off-Market vermittelt. Kontaktieren Sie uns – gerne informieren wir Sie über weitere exklusive Angebote.

Hinweis

Hinweis: Teilweise werden KI-generierte Visualisierungen verwendet. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen keine Originalaufnahmen der Immobilie dar. Originalfotos sowie sämtliche Objektunterlagen erhalten Sie gerne nach qualifizierter Anfrage.

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 <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m

Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap