Provisionsfreier Erstbezug | 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Wohnküche in Hirschstetten



Wohnküche

Objektnummer: 1939/163241

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,65 m²
Nutzfläche:	72,65 m²
Gesamtfläche:	85,81 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,67
Kaufpreis:	420.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8409



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.









HAUS 4 TOP 6

Lage	**2. OG**
Zimmer	**3**

1.	Vorraum	8,70 m²
2.	Zimmer 1	11,55 m²
3.	Zimmer 2	12,86 m²
4.	Bad / WC	6,06 m²
5.	AR	1,72 m²
6.	Wohnküche	31,76 m²
	Wohnnutzfläche	**72,65 m²**
7.	Balkon 1	6,58 m²
8.	Balkon 2	6,58 m²
	Kellerabteil	1,92 m²



2. OBERGESCHOSS



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN

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 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

OH DEER – MODERNES WOHNEN ZWISCHEN STADT UND NATUR

In der Hirschstettner Straße 78 erwartet Sie ein hochwertiges Neubauprojekt mit nur 20 Eigentumswohnungen. Zeitgemäße Architektur, durchdachte Grundrisse, attraktive Freiflächen und moderne Ausstattung schaffen ein Wohnumfeld, in dem Lebensqualität im Mittelpunkt steht. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der grünen Donaustadt!

ZWEI BALKONE, DREI ZIMMER – IHR NEUES ZUHAUSE IN HIRSCHSTETTEN!

Großzügig wohnen, hochwertig leben und gleich zwei private Balkone genießen!

Diese attraktive **3-Zimmer-Neubauwohnung im 2. Obergeschoss** des Wohnprojekts „OH DEER“ in der Hirschstettner Straße 78 überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einem besonderen Plus an Lebensqualität.

Auf rund **72,65 m² Wohnnutzfläche** erwartet Sie eine großzügige **Wohnküche mit 31,76 m²**, die ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich, einen großen Esstisch und eine offene Küche bietet. Von hier gelangen Sie direkt auf den ersten Balkon.

Zwei separat begehbare Zimmer mit **11,55 m² und 12,86 m²** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Eines der Zimmer verfügt sogar über einen eigenen Zugang zum zweiten Balkon.

Insgesamt 13,16 m² private Balkonfläche schaffen zusätzlichen Freiraum zum Entspannen und Genießen.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **72,65 m² Wohnnutzfläche** mit optimalem Grundriss
- **3 Zimmer** – ideal für Paare, Familien und Homeoffice
- **2 Balkone mit jeweils 6,58 m²**
- **Großzügige Wohnküche mit 31,76 m²**
- Hochwertiger Eichenparkett und Feinsteinzeugfliesen
- **Fußbodenheizung & energieeffiziente Luftwärmepumpe**

- **Elektrische Raffstores & dreifach verglaste Fenster**
- Vorbereitung für eine spätere Klimatisierung
- Badezimmer mit WC und praktischer Abstellraum
- **2. Obergeschoss mit Personenaufzug**
- Eigenes Kellerabteil mit ca. 1,92 m²
- Hauseigene Tiefgarage
- Attraktive Lage nahe dem Hirschstettner Aupark
- **PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER!**

MODERNES WOHNEN IN GRÜNER LAGE

Das Neubauprojekt „OH DEER“ umfasst nur **20 Eigentumswohnungen in vier Häusern** und verbindet zeitgemäße Architektur mit hoher Wohnqualität. Die Nähe zu den Blumengärten Hirschstetten, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Verkehrsanbindung machen diesen Standort besonders attraktiv.

Zwei Balkone, großzügige Wohnbereiche und hochwertige Neubauqualität – eine Wohnung, die man gesehen haben sollte!

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre 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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
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