

**Entzückende Gartenwohnung in Hirschstetten mit 2
Zimmern | Besichtigung am 22.07.26 (Anmeldung
notwendig)**



230303_009

Objektnummer: 4724/19744

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hirschstettner Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,77 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	12,91 m ²
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 25,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	874,99 €
Kaltmiete (netto)	705,07 €
Kaltmiete	795,44 €
Betriebskosten:	90,37 €
USt.:	79,55 €
Infos zu Preis:	

Vertragserstellung 1x € 375 (Garagenplatz € 109 p.m.) Heizung, Wasser, Strom verbrauchsabhängig

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Caroline Asen

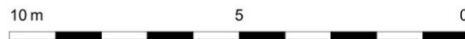
OPTIN Immobilien GmbH











Vermarktungsplan
Hirschstettner Strasse 61 Stiege 1&2
Hirschstettner Strasse 63
1220 Wien

06.02.2023

PLANINHALT
Stiege H63 TOP 01 EG

MAßSTAB
1:100

Flächen

Wohnfläche	44,93 m ²	ER 1,97 m ²
Freifläche (7,50m ² anteilig 35%)	2,63 m ²	
(12,91m ² anteilig 10%)	1,29 m ²	

Wohnfläche gesamt 48,85 m²

Freifläche (Balkone, Terrassen und Gärten werden bis max. 20m² gewichtet)

Übersicht Erdgeschoss

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich der Illustration.
Dieser Plan ist geistiges Eigentum der Handler Bau GmbH und damit gesetzlich geschützt. Jede unbefugte Benützung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte ist verboten, strafbar und verpflichtet überdies zum Schadenersatz.
(Urheberrechtsgesetz) Kopien prüfen - Naturnähe nehmen!

EIN PROJEKT VON

KOLLITSCH
REICHSTAMM

HANDLER
WWW.HANDLER-GROUP.COM

Objektbeschreibung

Der PLATZHYRSCH - das zukunftsorientierte, nachhaltige Lebensgefühl im aufstrebenden 22. Bezirk umgeben von grünen Wohlfühloasen und idealer Verkehrsanbindung mit einer großen Anzahl an attraktiven Gartenwohnungen.

Mit 197 Wohnungen durchdacht dimensionierten Mietwohnungen von 40 bis über 90 m² bietet das Projekt eine große Vielfalt für jeden Wohngeschmack. Das zeitgemäße architektonische Konzept sorgt mit intelligenten Wohnungsgrundrissen und konsequenter Nachhaltigkeit für modernsten Wohnkomfort – und eine Vielzahl an exklusiven Extras:

- Klima:aktiv zertifiziert
- über 600 m² Kinder- und Jugendspielplatz
- Home-Office Bereich im EG
- Gemeinschaftsraum
- PV Anlage am Dach

Alle Wohnungen verfügen über eine Freifläche (exklusive Gartenanlagen, Balkon, Loggia oder Terrasse) und über ein hochwertig ausgestattetes Bad und Küche, sowie ein Kellerabteil. Zudem ist jede Wohnung mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

In der hauseigenen Tiefgarage befinden sich 97 Garagenplätze, optional mit E-Ladestationen ausgestattet, welche angemietet werden können.

Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz für **€ 109,00 pro Monat** angemietet werden.

Die Heizkosten werden direkt zwischen Mieter und Energieversorger verrechnet. Beim angeführten Wert handelt es sich um eine Schätzung.

Bei den angeführten Fotos handelt es sich um Musterfotos. Abweichungen sind möglich.

Besichtigungstermin am 22.07.2026 (Anmeldung notwendig).

Für eine Anmietung benötigen alle Mieter zusammen ein Nettoeinkommen pro Monat von mindestens € 2.190,00 oder eine entsprechende Bürgschaft - das Einkommen muss nachweisbar sein; AMS, Kindergeld, Magistrat zählt nicht als Einkommen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <3.250m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.750m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap