

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Hirschstetten -  
Platzhyrsch | Besichtigungstermin am 22.07.2026  
(Anmeldung notwendig)**



230303\_008

**Objektnummer: 4724/19738**

**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:                   | 49,34 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 1,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 25,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Gesamtmiete                   | 899,99 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 723,76 €                         |
| Kaltmiete                     | 818,17 €                         |
| Betriebskosten:               | 94,41 €                          |
| USt.:                         | 81,82 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

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

### Provisionsangabe:

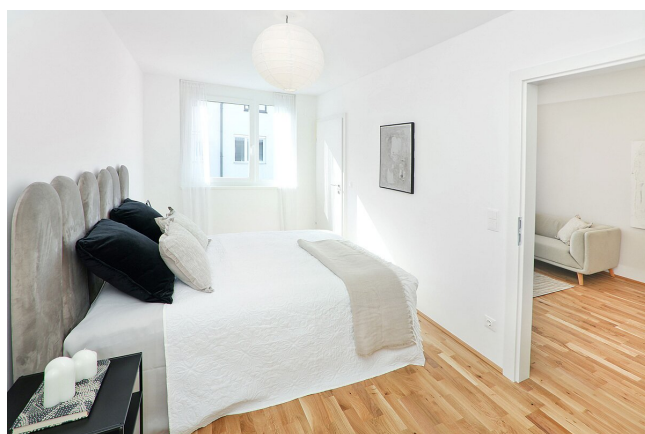
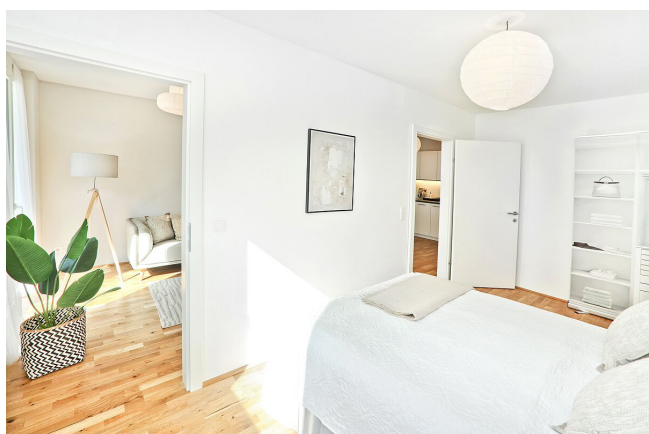
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Caroline Asen**

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7  
1060 Wien

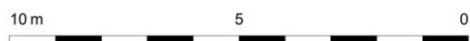












**Vermarktungsplan**  
Hirschstettner Strasse 61 Stiege 1&2  
Hirschstettner Strasse 63  
1220 Wien

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|
| <b>06.02.2023</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |                                         |
| <b>PLANINHALT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>MAßSTAB</b>       |                                         |
| <b>Stiege H61/1 TOP 24 1.OG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1:100                |                                         |
| <b>Flächen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |                                         |
| Wohnfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 49,34 m <sup>2</sup> | ER 1,45 m <sup>2</sup>                  |
| Freifläche (4,84m <sup>2</sup> anteilig 35%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1,69 m <sup>2</sup>  |                                         |
| <b>Wohnfläche gesamt 51,03 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                                         |
| <small>Freifläche (Balkone, Terrassen und Gärten werden bis max. 20m<sup>2</sup> gewichtet)</small>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |                                         |
| <b>Übersicht 1.Obergeschoss</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |                                         |
| <small>Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich der Illustration.<br/>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) Keine prüfen - Naturmade nehmen!</small> |                      |                                         |
| <small>EIN PROJEKT VON</small>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |                                         |
| <b>KOLLITSCH</b><br>REICHSTAMM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      | <b>HANDLER</b><br>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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 € 2.250,00 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 <3.000m

Höhere Schule <2.000m

### **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