

Naturnahe Lage Hirschstetten - Eigennutzung oder INVESTMENT



Wohnküche KI-generiert

Objektnummer: 1609/47090

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,90 m ²
Nutzfläche:	80,90 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	589.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Carsten Mähler

Carsten Mähler`s Wohnwelt,
Hietzinger Hauptstraße 22 / Ekazent / D / 9
1130 Wien

T +43 664 211 48 10
H +43 664 211 48 10

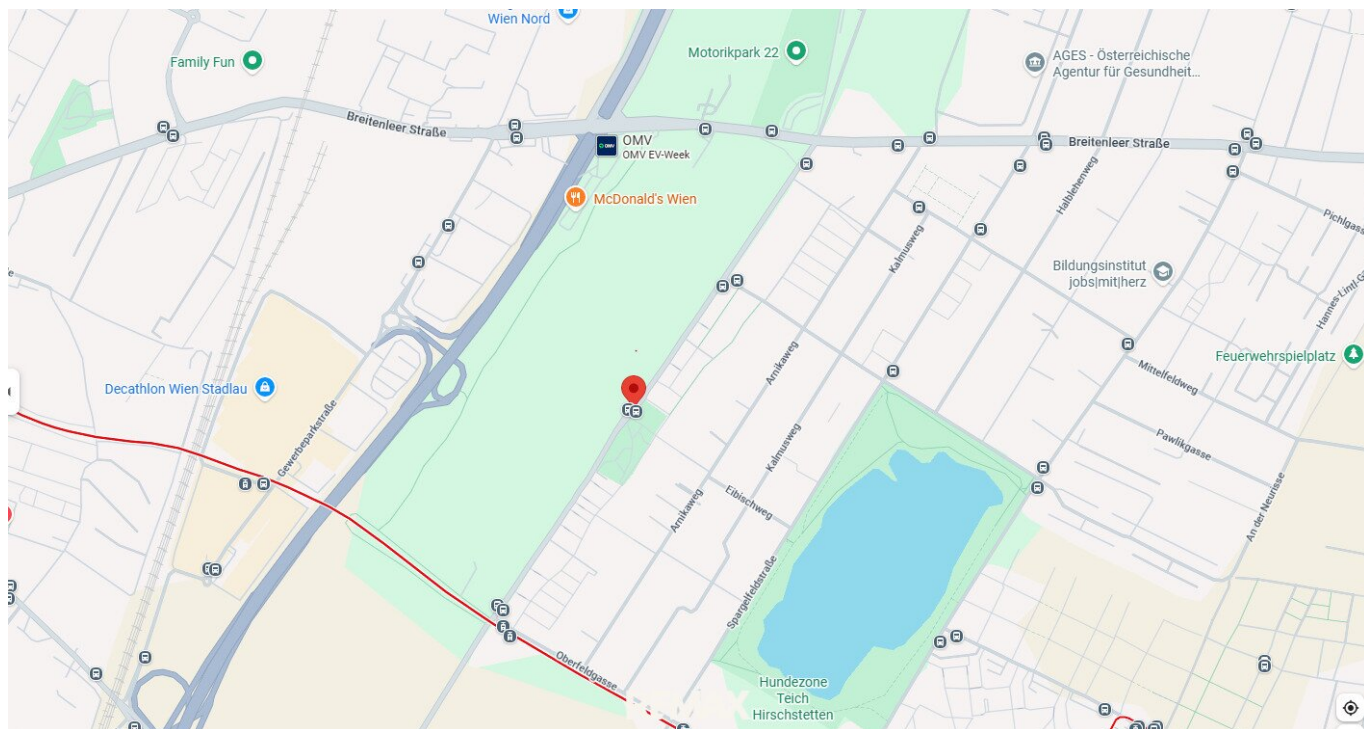
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



DIN-A4
M 1:100

1m

TOPFVEREINHEITENSTEMPEL:
 90 EINHEITEN-NUMMER
 90,00 m² EINHEITEN-NUTZFLÄCHE (z. BSO keine Laggio und freifläche)
RAUMSTEMPEL:
 90,0 (90,0) m² RAUMFLÄCHE (über 1,5m raumhöhe)





DIN-A4
M 1:100

1m



TOP/EINHEITENSTEMPEL:

00 EINHEITEN-NUMMER

00,00 m² EINHEITEN-NUTZFLÄCHE lt. WBO (ohne loggia und freiflächen)

RAUMSTEMPEL:

00,0 [00,0] m² RAUMFLÄCHE [über 1,5m raumhöhe]

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen mit Terrasse!

Diese attraktive **4-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss** überzeugt mit einer großzügigen Raumaufteilung, viel Platz und mehreren privaten Freiflächen.

Raumaufteilung & Highlights:

- **4 Zimmer**
- **ca. 80,90 m² Wohnnutzfläche**
- **ca. 62,30 m² Terrasse**
- **1 Kellerabteil mit ca. 4,00 m²**
- **gelegen im 1. Dachgeschoss**

Lage & Infrastruktur:

Die Lage im **22. Wiener Bezirk** verbindet modernes Wohngefühl mit spürbarer Nähe zur Natur. Einkaufsmöglichkeiten sowie verschiedene Bildungs- und Freizeitangebote befinden sich in gut erreichbarer Umgebung.

Öffentliche Verkehrsanbindungen:

- **Buslinie:** 86A
- **Straßenbahnlinien:** 25, 26 und 27

Projektbeschreibung:

Das Wohnprojekt umfasst insgesamt **36 Eigentums- und Vorsorgewohnungen** mit 2 bis 4 Zimmern und Wohnflächen von ca. **36 bis 83 m²**.

Die Wohnungen verfügen je nach Einheit über attraktive Freiflächen wie **Balkon, Terrasse, Garten oder besonders großzügige Dachterrassen** – ideal, um den Blick ins Grüne täglich neu zu genießen.

Alle Wohnungen werden **schlüsselfertig** übergeben. Hochwertige Sanitärelemente, stilvolle Fliesen und elegante Parkettböden sind bereits im Kaufpreis inkludiert und sorgen für zeitloses Design und hohen Wohnkomfort.

Interesse geweckt? Kontaktieren Sie mich gerne – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Hinweis: Bilder nur zur Visualisierung (KI-generiert).

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap