

Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Hirschstetten – ideal für Familien & Ruhesuchende



Objektnummer: 6048

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,97 m ²
Nutzfläche:	167,01 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	45,25 m ²
Keller:	41,42 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,15 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	699.800,00 €
Betriebskosten:	222,30 €
USt.:	29,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sora Khan



SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

SORA KHAN
📞 +43 664 132 68 94
✉ s.khan@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Diese **moderne Doppelhaushälfte** befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im beliebten **22. Wiener Gemeindebezirk in Hirschstetten**. Die im Jahr **2021** fertiggestellte Doppelhaushälfte überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie großzügige Außenflächen auf mehreren Ebenen.

Auf rund **ca. 126 m² Wohnfläche** verteilt sich das Haus über mehrere Etagen und bietet ausreichend Platz für Familien, Paare oder Personen mit Homeoffice-Bedarf. Der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum privaten Garten schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bildet das Herzstück des Hauses. Zusätzlich sorgen zwei Balkone in den oberen Etagen für weitere Freiflächen und viel Tageslicht.

Zur Ausstattung zählen unter anderem eine **moderne Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung, Klimaanlage, elektrische Rollläden, hochwertige Parkettböden sowie ein beheizter Keller** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein **privater Stellplatz** direkt vor dem Haus rundet das Angebot ab.

Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie die Blumengärten Hirschstetten oder der Badeteich Hirschstetten sind schnell erreichbar.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss

- Vorraum / Eingangsbereich
- Offene Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Separates WC

1. Obergeschoss

- 3 Schlafzimmer

- Badezimmer mit Dusche & WC

2. Obergeschoss

- Schlafzimmer
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne & WC
- Terrasse mit Zugang vom Badezimmer und Schlafzimmer

Dachgeschoss

- Schlafzimmer / Hobbyraum / Homeoffice
- Dachterrasse

Keller

- 1 Technikraum
- 2 weitere Räume

Zusätzlichen Wohnkomfort bieten die **in jeder Etage jeweils eine montierte Klimaanlage**, welche auch an warmen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgen. Das Haus verfügt zudem über **einen Zentralstaubsauger**, der den Alltag besonders praktisch und komfortabel gestaltet. Die **neuwertige Leiner-Küche inkl. Elektrogeräte sowie die maßgefertigte Kleiderschränke** im Erdgeschoß und in der 2.Etage sind bereits in der Ablöse enthalten und fügen sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im beliebten Stadtteil Hirschstetten im 22. Wiener Gemeindebezirk. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre familienfreundliche Atmosphäre sowie die gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Straßenbahnlinien 26 und 27 sowie die Buslinien 24A und 85A sind rasch erreichbar. Die U1-Station Kagraner Platz befindet sich nur wenige Straßenbahn- bzw. Busstationen entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt – der Stephansplatz ist in ca. 15 Minuten erreichbar. Zusätzlich besteht eine gute Anbindung an die Breitenleer Straße und die A23.

Für Freizeit und Erholung bieten sich unter anderem die Blumengärten Hirschstetten, der Badeteich Hirschstetten sowie zahlreiche Grünflächen in der Umgebung an.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 699 800,- + 29 000,- Investitionsablässe

Betriebskosten (inkl. USt): ca. EUR 432,80,- pro Monat (für Wasser, Rücklage, Hausverwaltung, Müllentsorgung, Schneeräumung, Gebäudeversicherung)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

SORA KHAN

? Mobil.: [+43 664 132 68 94](tel:+436641326894)

? E-Mail: s.khan@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap