# Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Eigentums-Garagenplatz & ca. 10 m² überdachter Außenfläche nahe Badeteich Hirschstetten




**Objektnummer: 960/75875**

**Eine Immobilie von s REAL**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien,Donaustadt |
| **Baujahr:** | 2019 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 81,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 28,79 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 380.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 168,32 € |
| **USt.:** | 16,83 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Thomas Aschauer**

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

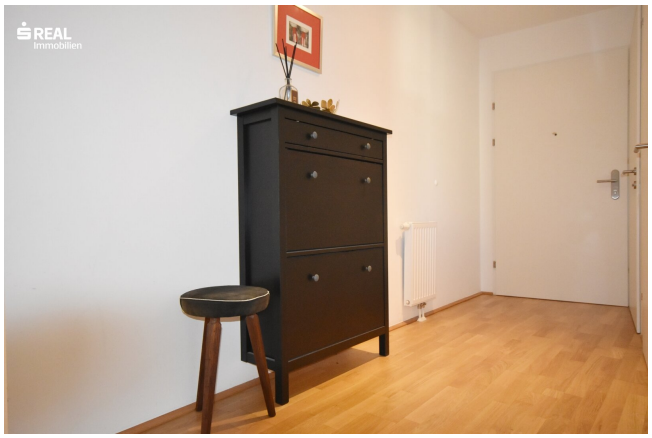

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien



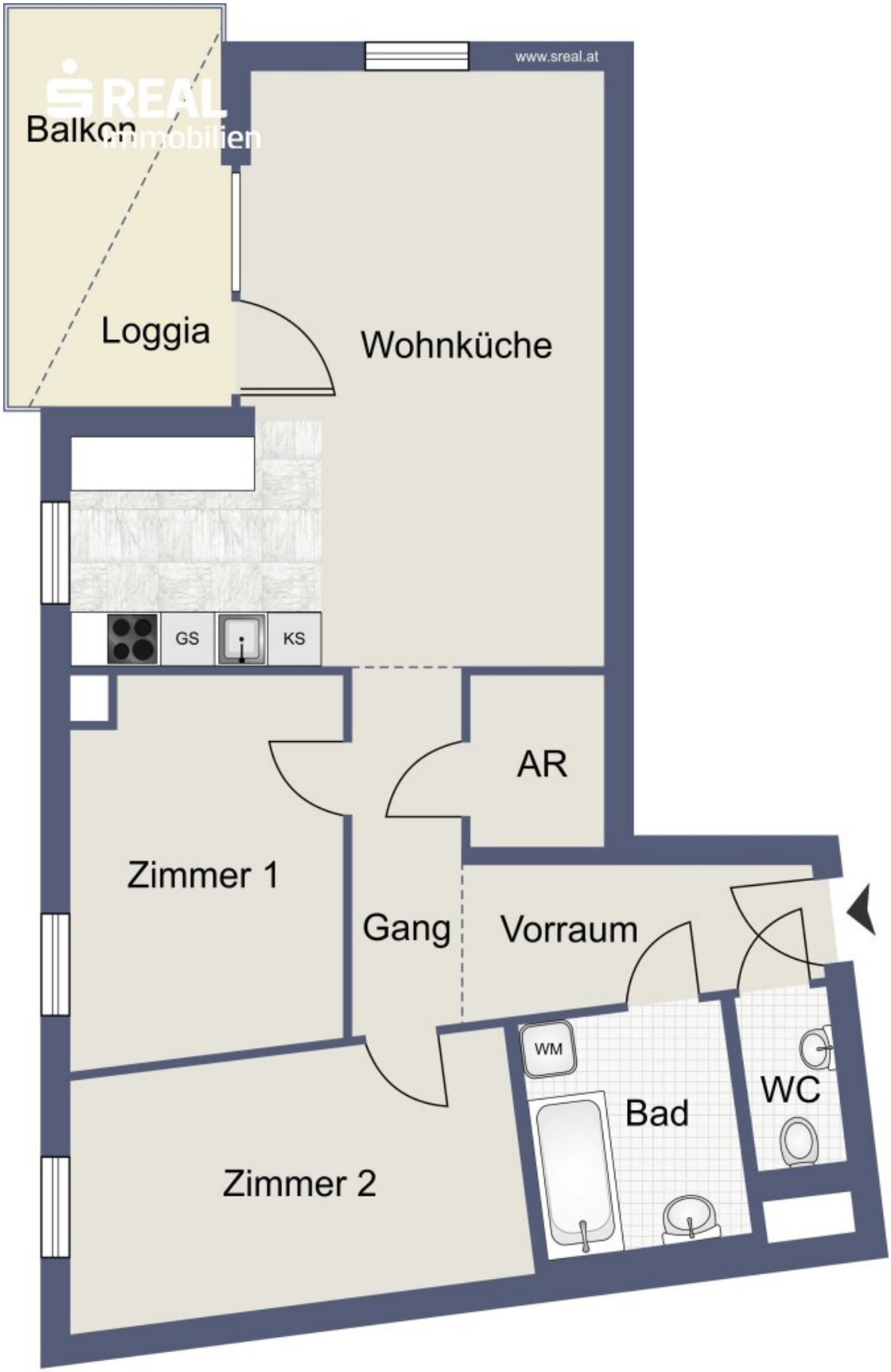





REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
60




Skizze Dachgeschoss


Hundezone
UROPRO - Dr. Karim Mansy
Hundezone Teich Hirschstetten
Labyrinth mit Vogellehrpfad im...
Rosengarten
Englischer Garten
Blumengärten Hirschstetten
Berresgasse
Ziegelhofstraße
Prinzgasse
Pirquetgasse
Quadenstraße
Portheimgasse
Spargelfeldstraße
Kalmusweg
Arnikaweg
Farngasse
Maschlgasse
Späthgasse
Markweg
Gladiolenweg
Murraygasse
Nedbalgasse
Luickgasse
Schrebergasse
Am Heidjöchl
Hausfeldstraße
Bahnfeldweg
Hasibederstraße
Google
Map data ©2026 Google

# Objektbeschreibung

**Einziehen ohne Renovierungsaufwand: Helle 3-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock samt Tiefgaragenstellplatz im Eigentum**

**Attraktiver Einstieg ins Eigentum dank Baurecht:** Da beim Kauf kein teurer Grundanteil mitfinanziert werden muss, profitieren Sie hier von einem deutlich geringeren Kaufpreis und somit weniger benötigtem Eigenkapital.

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in der 2021 fertiggestellten Wohnhausanlage AMBIENTE22 in 1220 Wien (Hirschstetten). Mit rund 81 m² Wohnnutzfläche, zwei ruhig gelegenen Schlafzimmern, knapp 10 m² Außenfläche und einem bereits inkludierten Tiefgaragenstellplatz im Eigentum eignet sich die Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien, die einen modernen Neubau-Standard suchen.

**Die Highlights im Überblick**

• **Tiefgaragenstellplatz im Eigentum:** Bequemes, witterungsgeschütztes Parken auf Ihrem eigenen Stellplatz im Haus – mit direktem Liftzugang bis vor die Wohnungstür.

• **Großzügiger Wohn-Essbereich (ca. 30 m²):** Viel Platz für Wohnlandschaft und Esstisch, inklusive kompletter Einbauküche mit Markengeräten.

• **Nahezu komplett überdachte Loggia & Balkon (ca. 4 m² + ca. 6 m²):** Laut Plan in Loggia (4,00 m²) und Balkon (5,89 m²) unterteilt, präsentiert sich die gesamte knapp 10 m² große Außenfläche in natura nahezu vollständig überdacht und witterungsgeschützt – mit ruhiger Nordwest-Ausrichtung in den Innenbereich.

• **Zwei getrennte Schlafzimmer (ca. 13,6 m² & ca. 12,2 m²)**

• **Komfortables Bad & separates WC:** Badezimmer mit Wanne, Waschmaschinenanschluss

• **Viel Stauraum:** Eigener Abstellraum direkt in der Wohnung (ca. 2,7 m²) sowie ein trockenes Kellerabteil (ca. 3,9 m²).

• **Niedrige Heizkosten:** Massivbauweise mit sehr guten Dämmwerten (fGEE Klasse A, HWB Klasse B) und Fernwärme-Versorgung.

**Hier geht´s zum 360°**
**Rundgang:** https://app.immoviewer.com/portal/tour/3167536?accessKey=6a9e

**Lage in 1220 Wien (Hirschstetten – nahe Badeteich)**

Die Kolletschkagasse bietet eine ruhige Wohnlage abseits des Durchzugsverkehrs. Der Badeteich Hirschstetten liegt nur wenige Geh- bzw. Radminuten entfernt und bietet hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Die U2-Station Hausfeldstraße und der Verkehrsknoten Aspern Nord (U2/S-Bahn) sind schnell erreichbar; Nahversorger, Schulen und Kindergärten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

**Kosten & Eigentumsform**

Es handelt sich um **Baurechtswohnungseigentum** (Grundbuch EZ 2044). Die monatliche Vorschreibung für die Wohnung (2026) beläuft sich auf 366,32 € brutto (inkl. 185,15 € Betriebskosten, 143,32 € Baurechtszins und 37,85 € Reparaturrücklage). Hinzu kommen die monatlichen Kosten für den Tiefgaragenstellplatz sowie die verbrauchsabhängige Abrechnung von Heizung, Warmwasser und Strom.

**Unterlagen & Besichtigung**

Sollten Sie an diesem attraktiven Objekt Interesse haben, bitten wir um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular, um Ihnen die relevanten Unterlagen und die genaue Adresse automatisiert zukommen zu lassen. Sie können nach Durchsicht der Unterlagen bequem einen Besichtigungswunsch deponieren.

**Vertragserrichtung & Treuhandabwicklung**

Für die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung können wir Ihnen die Sonderkondition bei RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien mit 1 % des Kaufpreises + 20 % USt. + Barauslagen anbieten.

**Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung**

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn² der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie uns gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.