

Dein neues Zuhause: 3 Zimmer, Terrasse, Eigengarten – pure Lebensqualität



Visualisierung_Einrichtung

Objektnummer: 1939/163140

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,92 m ²
Nutzfläche:	69,92 m ²
Gesamtfläche:	148,84 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Garten:	67,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,67
Kaufpreis:	456.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

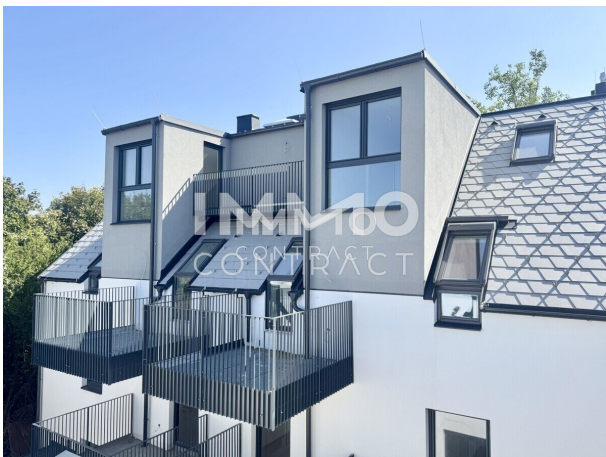
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien











HAUS 4 TOP 1

Lage EG
Zimmer 3

1. Vorraum	8,25 m ²
2. Zimmer 1	9,27 m ²
3. Zimmer 2	12,98 m ²
4. Bad / WC	6,05 m ²
5. AR	1,57 m ²
6. Wohnküche	31,80 m ²

Wohnnutzfläche 69,92 m²

7. Terrasse	11,22 m ²
8. Garten	65,93 m ²
Kellerabteil	2,03 m ²



ERDGESCHOSS



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN

OH DEER

HIRSCHSTETTNER STRASSE 78
1220 WIEN



DIE ANGEgebenEN MASSE SIND ZIRKAWERTE. MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE, SOWIE TECHNISCH ERFORDERLICHE ANDERUNGEN SIND MÖGLICH. EINGETRAGENE MOBILIARUNGEN SIND IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN, DIE SANITÄREINRICHTUNG IST SINNBILDLICH ZU VERSTEHEN. DIE AUSSTATTUNG ERFOLGT GEMÄSS BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN

MARC-AUREL-STRASSE 4/16
1010 WIEN

OFFICE@7DOERFER.AT
+43 1 9392929

Objektbeschreibung

Diese hochwertig geplante 3-Zimmer-Gartenwohnung vereint durchdachte Raumaufteilung mit großzügigem Außenbereich. Auf rund 72 m² Wohnfläche erwartet Sie ein offener Wohn-Koch-Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den weitläufigen Eigengarten – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Jedes Zimmer getrennt begehbar und mit Freifläche!

Zwei gut geschnittene Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Bad/WC, Abstellraum und Vorraum sorgen für zusätzliche Funktionalität im Alltag. Die Erdgeschosslage bietet komfortables Wohnen mit Hausgefühl.

Ideal für Eigennutzer wie auch Anleger, die Wert auf Freifläche und moderne Grundrissqualität legen.

Highlights:

- 3 Zimmer
- Große Terrasse
- Eigengarten mit über 65 m²
- Helle Wohnküche mit Gartenzugang
- Praktischer Abstellraum
- Kellerabteil
- Erdgeschoss

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap