

**Ruhig wohnen, bestens angebunden – Attraktive
1,5-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage**



Visualisierung_Einrichtung

Objektnummer: 1939/163163

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	39,16 m ²
Nutzfläche:	39,16 m ²
Gesamtfläche:	44,16 m ²
Zimmer:	1,50
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	247.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

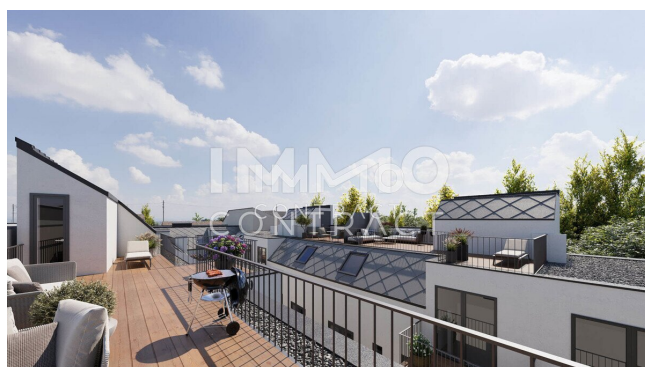


Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8409
H +43 664 6000 8409









HAUS 1 TOP 5

Lage 1. OG
Zimmer 1

1. AR	1,98 m ²
2. Vorraum	1,84 m ²
3. Bad / WC	4,23 m ²
4. Küche	2,88 m ²
5. Wohnraum	28,23 m ²

Wohnnutzfläche 39,16 m²

6. Balkon	5,00 m ²
Kellerabteil	2,20 m ²



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



1. OBERGESCHOSS

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@7DÖRFER.AT
+43 1 9392929

Objektbeschreibung

Stilvolle 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon – durchdachter Grundriss in ruhiger Lage

Diese **attraktive 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß** überzeugt durch einen **sehr effizienten Grundriss**, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Auf rund **39,2 m² Wohnnutzfläche** bietet sie überraschend viel Komfort und Funktionalität – ideal für Eigennutzer:innen wie auch für Anleger:innen.

Der **großzügige Wohnraum mit integrierter Küche** bildet das Herzstück der Wohnung und lässt sich flexibel möblieren. Von hier aus gelangt man direkt auf den **Balkon (ca. 5 m²)**, der zusätzlichen Freiraum schafft und zum Entspannen einlädt.

Ein **separater Vorraum**, ein **praktischer Abstellraum** sowie das **modern ausgestattete Bad mit WC** sorgen für hohen Alltagskomfort. Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

Dank der **ruhigen Wohnlage** in Kombination mit einer **sehr guten Infrastruktur und Anbindung** eignet sich diese Wohnung perfekt für alle, die urban wohnen und dennoch Ruhe genießen möchten.

Highlights im Überblick:

- **ca. 39,16 m² Wohnnutzfläche**
- **1 Zimmer** mit optimaler Raumaufteilung
- **Balkon ca. 5 m²**
- **1. Obergeschoß**
- **Abstellraum in der Wohnung**
- **Bad mit WC**
- **Kellerabteil**
- **Ruhige Lage mit bester Anbindung**

Fazit:

Eine kompakte, hochwertig geplante Wohnung mit Balkon, die durch ihre Raumqualität, Lage und Vielseitigkeit überzeugt – perfekt als erstes Eigenheim oder nachhaltige Wertanlage.

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