

Zwischen Natur & Stadt – Hochwertige 1-Zimmer-Eigentumswohnung beim Aupark



Beispielbild_Wohnraum

Objektnummer: 1939/163061

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,25 m²
Nutzfläche:	41,25 m²
Gesamtfläche:	41,25 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	244.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

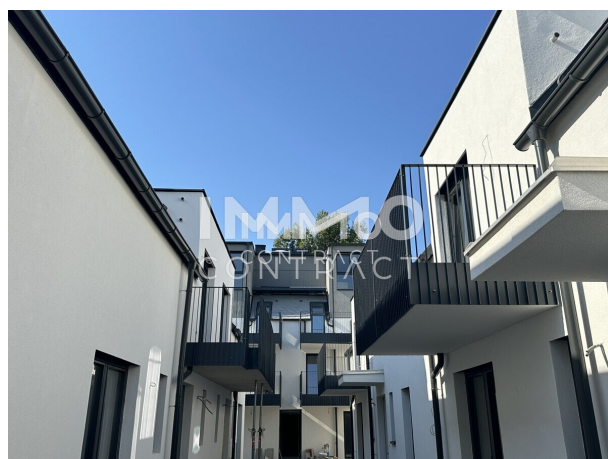
Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







HAUS 1 TOP 4

Lage 1. OG
Zimmer 1

1. Vorraum	3,67 m ²
2. Wohn-Essküche	27,79 m ²
3. Bad / WC	9,79 m ²
Wohnnutzfläche	41,25 m²
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 SINNBILDICH 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

Provisionsfreie 1-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Wohnküche – stilvoll wohnen in ruhiger Lage

Diese **charmante 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß** begeistert durch einen **außergewöhnlich durchdachten Grundriss**, hochwertige Raumproportionen und eine angenehme Wohnatmosphäre. Mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 41,25 m²** bietet sie deutlich mehr Qualität und Komfort, als man es von einer Wohnung dieser Größe erwarten würde.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist die **großzügige Wohn-Essküche mit ca. 27,8 m²**, die vielfältige Möblierungsmöglichkeiten eröffnet und Wohnen, Kochen und Entspannen harmonisch verbindet. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein freundliches, offenes Raumgefühl.

Der **separate Vorraum** schafft einen klaren Eingangsbereich, während das **geräumige Badezimmer mit WC** modern und funktional gestaltet ist. Ein **Kellerabteil** ergänzt das Raumangebot sinnvoll und bietet zusätzlichen Stauraum.

Diese Wohnung eignet sich **ideal für Eigennutzer:innen**, die stilvolles, urbanes Wohnen schätzen, ebenso wie für **Anleger:innen**, die auf nachhaltige Nachfrage und Wertstabilität setzen.

Highlights im Überblick:

- ca. **41,25 m² Wohnnutzfläche**
- **Großzügige Wohn-Essküche (ca. 27,8 m²)**
- **1. Obergeschoß**
- **Ruhige Wohnlage**
- **Modernes Bad mit WC**
- **Kellerabteil**
- **Provisionsfrei**

Fazit:

Eine Wohnung, die durch ihre Großzügigkeit, klare Architektur und Wohnqualität überzeugt – perfekt für alle, die **mehr als nur ein Zuhause** suchen oder eine **erstklassige Investmentmöglichkeit** erwerben möchten.

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