

## Traumhafte Erstbezugswohnung beim Badeteich Hirschstetten



Wohnbereich mit Ausgang zur Loggia

**Objektnummer: 2003/11136**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	93,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,08 €
<b>USt.:</b>	15,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

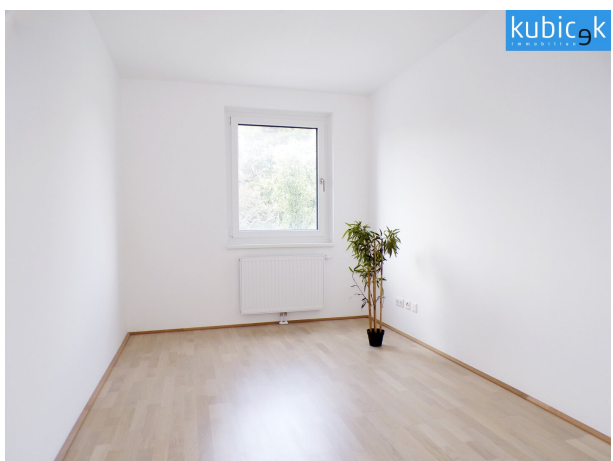
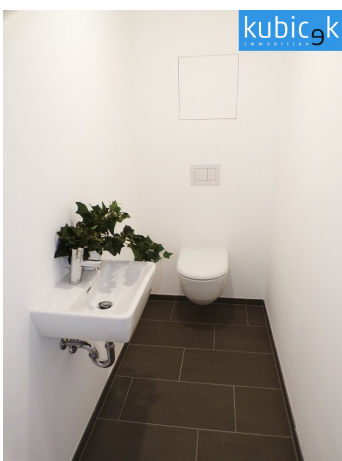
95%

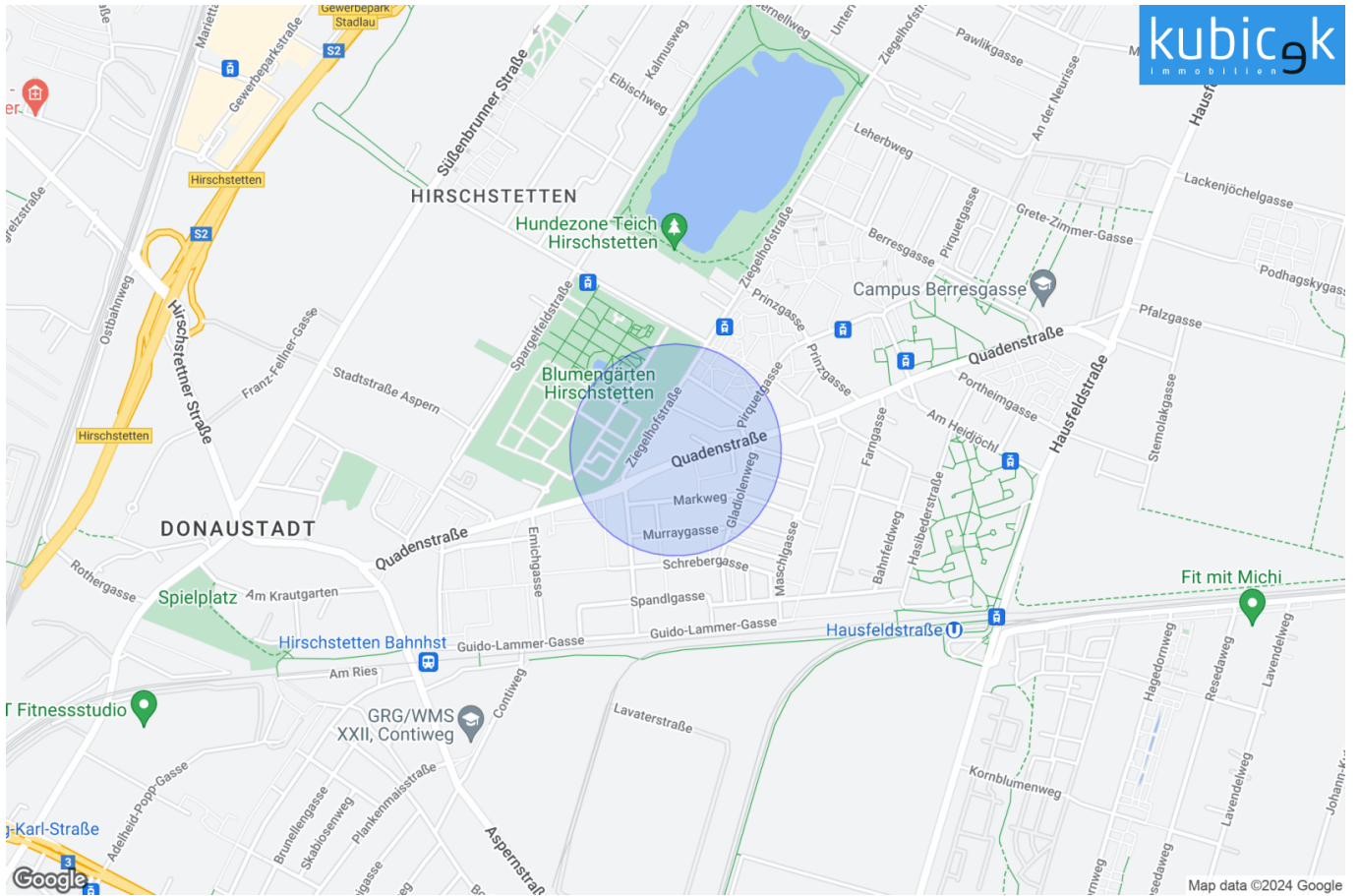
Grundstücke

100%















## Objektbeschreibung

Diese exklusive Wohnung befindet sich in einem modernen Wohnhaus vis a vis der Blumengärten Hirschstetten und bietet auf großzügigen 87,37 m<sup>2</sup> Quadratmetern und einer Freifläche von 6,59 m<sup>2</sup> höchsten Wohnkomfort und moderne Ausstattung.

Die Wohnung wird aufgrund privater Umstände im Erstbezug übergeben und verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit einer offenen Küche, die durch ihre hochwertige Ausstattung besticht. Zur Küchenausstattung gehören ein Ceranfeld, Backofen, Dunstabzug, Spüle, Mikrowellenherd, Geschirrspüler, Kühlschrank und Gefrierschrank. Eine integrierte Essbar schafft eine gemütliche Atmosphäre für gemeinsame Mahlzeiten. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die Freifläche, die einen Blick auf die Blumengärten Hirschstetten bietet.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit einer komfortablen Badewanne, einem Waschmaschinenanschluss sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

Die Toilette befindet sich in einem separaten Raum und verfügt über ein zusätzliches Handwaschbecken.

Ein praktischer Schrankraum führt in das gemütliche Schlafzimmer, das ausreichend Platz für Erholung und Entspannung bietet.

Zusätzlich stehen ein Kinderzimmer und ein Abstellraum zur Verfügung.

Ein großzügiges Vorzimmer rundet das Raumangebot ab und sorgt für eine angenehme Willkommensatmosphäre.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, ein Spiel- und Gemeinschaftsbereich, ein Jugendspielraum, ein Kleinkinderspielplatz sowie zwei Müllräume zur Verfügung. Die Wohnung hat zudem einen zugeordneten Einlagerungsraum im Untergeschoss.

Die Wärmeversorgung erfolgt zentral über Fernwärme, und der Verbrauch wird über Funkablesung gemessen.

Die Wohn- und Nebenräume sind mit Eiche Parkett ausgestattet, in den Nassräumen wurde Feinsteinzeug verlegt.

Die Fenster bestehen aus Kunststoff-Alu mit Isolierverglasung, die Innentüren sind aus weißem Holz und die Wohnungseingangstüren sind einbruchhemmend gemäß Widerstandsklasse RC2. Darüber hinaus bieten die Fenster Großteils eine hervorragende Beschattung in Form elektrischer Raffstores.

Diese Wohnung verbindet funktionales Design mit hoher Lebensqualität und bietet eine ideale Umgebung für Familien und Paare, die modernes Wohnen in einer gut angebundenen Lage schätzen.

Die Wohnhausanlage befindet sich auf einem Baurechtsgrundstück. Der langfristige Baurechtszins ist bereits in den Betriebskosten inkludiert. Dies bietet den großen Vorteil, dass der Wohnungspreis deutlich niedriger ist als bei vergleichbaren Wohnungen.

Es besteht auch die Möglichkeit einen Garagenplatz anzumieten oder anzukaufen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](https://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
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