

## **Perfekt geschnittene 3-Zimmerwohnung nahe dem Hirschstettner Aupark | 2 GÄRTEN**



Hofansicht 2

**Objektnummer: 141/80833**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023/2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,92 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	67,70 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 50,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,75
Kaufpreis:	456.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Timo KOHLWEISS

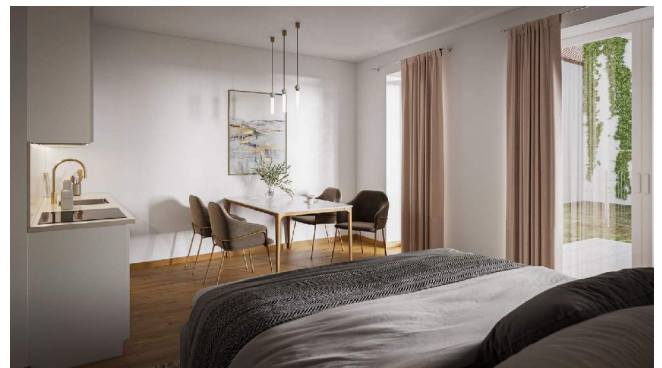
Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 8949749 683

H +43 676 834 34 683

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







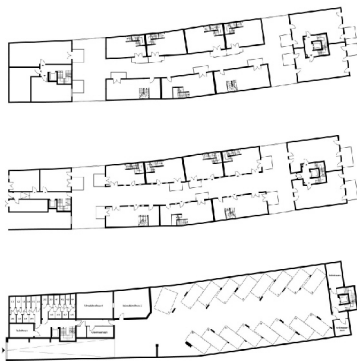








ÜBERSICHT



1. Obergeschoss

Erdgeschoss

Kellergeschoss

HAUS 4 TOP 1

Lage EG  
Zimmer 3

1. Vorraum	8,25 m <sup>2</sup>
2. Zimmer 1	9,27 m <sup>2</sup>
3. Zimmer 2	13,25 m <sup>2</sup>
4. Bad / WC	6,35 m <sup>2</sup>
5. AB	1,57 m <sup>2</sup>
6. Wohnküche	32,09 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>70,58 m<sup>2</sup></b>
7. Terrasse	11,22 m <sup>2</sup>
8. Garten	66,03 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	2,03 m <sup>2</sup>



ERDGESCHOSS



ÜBERSICHTSPLAN





## Objektbeschreibung

In der Hirschstettner Straße 78 entsteht ein herausragendes Neubauprojekt mit 20 neuen und modernen Eigentumswohnungen in vier individuellen Gebäuden. Die Townhouses und Familienwohnungen eignen sich gleichermaßen für Einzelpersonen, Paare und Familien.

Eigengärten, Balkone und private Dachterrassen schaffen persönliche Rückzugsorte und garantieren ausreichend Privatsphäre und Ruhe.

### Überblick:

20 Wohnungen, aufgeteilt auf 4 Häuser

Beziehbar voraussichtlich Ende 2024

Singlewohnungen, Townhouses und Familienwohnungen (1-4 Zimmer)

Private Gärten, Balkone und Dachterrassen von 32 - 112 m<sup>2</sup>

Naherholungsgebiete wie der Hirschtettener Badeteich in Gegend

Private Tiefgarage

Perfekte Einheiten für Anleger vorhanden

### Ausstattungs Highlights:

- Eichenparkett mit Fußbodenheizung
- Großzügige Fensterflächen
- Markensanitäreinrichtungen
- Vorbereitung der Klimaanlage in allen Wohnungen
- Außenliegender Sonnenschutz, elektrisch gesteuert
- Wärmepumpe mit separater Zählung
- Sprossenheizkörper im Bad
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- Wohnungseingangstüren Sicherheitsklasse WK3
- stumpfeinschlagende Innentüren
- Ziegelmassivbauweise

### Lage:

Der Charme Hirschstettens liegt vor allem in seiner ländlichen Atmosphäre und reichhaltigen Natur, die einen Kontrast zum hektischen Großstadtleben bilden. Zahlreiche Grünflächen und Parks, wie zum Beispiel der Hirschstettner Aupark, die Blumengärten und der Badeteich, laden dazu ein, in der Natur zu entspannen und Energie für den Alltag zu tanken. Besonders für Familien und Naturfreunde ist Hirschstetten ein idealer Ort, da alle Annehmlichkeiten wie Nahversorger, Kindergarten, Volksschule, Parks und öffentliche Verkehrsmittel in kurzer Entfernung zu erreichen sind. Trotz der Nähe zur Stadt ist Hirschstetten ein Ort der Ruhe und Entspannung.



*Nahversorger*

Penny Markt 170 m

Gewerbepark Stadlau 1400 m

*Gesundheit*

Fitnessstudio 600 m

MED22 700 m

Apotheke 750 m

*Verkehrsanbindung*

95A 34 m

S-Bahn 600 m

*Bildung*

Kindergarten 260 m

Volksschule 1000 m







## **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.