Zwischen Aupark & Blumengärten – Eigentumswohnungen in grüner Ruhelage mit optimaler Infrastruktur

IMG_1332

Objektnummer: 130446_13

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	69,92 m²
Nutzfläche:	69,92 m²
Gesamtfläche:	148,84 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Garten:	67,70 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Kaufpreis:	456.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Michele Ancona

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T 004318900800 004366460008853

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

IMMO
CONTRACT

IMMO
CONTRACT

IMMO
CONTRACT

IMMO
CONTRACT

IMMO
CONTRACT

HAUS 4 TOP 1

Lage	**EG**
Zimmer	**3**

1.	Vorraum	8,25 m²
2.	Zimmer 1	9,27 m²
3.	Zimmer 2	12,98 m²
4.	Bad / WC	6,05 m²
5.	AR	1,57 m²
6.	Wohnküche	31,80 m²
	Wohnnutzfläche	**69,92 m²**
7.	Terrasse	11,22 m²
8.	Garten	65,93 m²
	Kellerabteil	2,03 m²

ERDGESCHOSS

ANSICHT

ÜBERSICHTSPLAN

OH DEER

HIRSCHSTETTNER STRASSE 78
1220 WIEN

DIE ANGEGEBENEN MASSE SIND ZIRKAWERTE. MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE, SOWIE TECHNISCH ERFORDERLICHE ÄNDERUNGEN SIND MÖGLICH. EINGETRAGENE MÖBLIERUNGEN 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

Zwischen Aupark & Blumengärten – Eigentumswohnungen in grüner Ruhelage mit optimaler Infrastruktur Projekt "OH DEER" – Zuhause im Herzen von Hirschstetten: Im 22. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein Neubauprojekt, das modernes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität verbindet. In der Hirschstettner Straße 78, zwischen den Blumengärten Hirschstetten und dem Hirschstettner Aupark, entstehen 20 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 32 bis 112 m². Ob für Singles, Paare oder Familien – hier findet jeder seinen Platz zum Wohlfühlen. Jede Einheit bietet großzügige Außenflächen: Balkone, Eigengärten oder Dachterrassen laden zum Entspannen ein und erweitern den Wohnraum ins Freie. Hinweis: Die gezeigten Bilder sind Symbolfotos. Aufgrund des Baufortschritts können derzeit nicht alle Wohnungen individuell abgebildet werden. Besichtigungen sind ab sofort möglich. Projektübersicht: - Einheiten: 20 Wohnungen - Zimmeranzahl: 1–4 - Wohnflächen: ca. 32 – 112 m² - Kaufpreis ab: € 179.000 - Stellplatz (Tiefgarage): € 30.000 - Fertigstellung: Sommer 2025 - Zustand: Erstbezug Zwischen Naturidylle & Stadtanschluss Ruhig gelegen zwischen dem Hirschstettner Aupark und den Blumengärten Hirschstetten, bietet das Projekt naturnahe Wohnqualität mit schneller Anbindung: Der Bahnhof Hirschstetten (S80 & R81) sowie mehrere Buslinien sorgen für gute Erreichbarkeit, ebenso wie die nahe Erzherzog-Karl-Straße. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in der Umgebung – praktisch und alltagstauglich. Zuhause mit Komfort & Qualität – Ihre Vorteile auf einen Blick: - Vielfältige Grundrisse: 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen inkl. exklusiver Townhouses - Solide Ziegelmassivbauweise für ein angenehmes Raumklima - Hochwertige Ausstattung: Eichenparkett, Fußbodenheizung, Feinsteinzeug - Moderne Technik: Elektrische Außenbeschattung, Klimavorbereitung, Sicherheits-Wohnungstüren (WK3) - E-Mobility-ready: Tiefgarage mit Leerverrohrung für E-Ladestationen - Barrierefreier Zugang & Aufzug im Haus - Kellerabteil, Fahrrad- & Kinderwagenräume inklusive Jetzt investieren – in Wohnqualität mit Zukunft: Ob zur Selbstnutzung oder als wertbeständige Anlage, das Projekt "OH DEER" bietet moderne Architektur, nachhaltige Ausstattung und eine Lage mit echtem Lebenswert. Der Mix aus urbaner Infrastruktur, naturnahem Wohnen und hochwertiger Bauqualität macht dieses Projekt zu einer langfristig sicheren Entscheidung. Nebenkosten (Richtwerte, zzgl. USt, Änderungen vorbehalten): - Betriebskosten: ca. € 2,10/m² - Rücklage: ca. € 0,40/m² - Heizkostenakonto: ca. € 1,25/m² Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Informationen oder ein unverbindliches Beratungsgespräch – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!