

## Stilvolle 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia in absoluter Ruhelage des 18. Bezirks



**Objektnummer: 85606**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hockegasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,59 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 18,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	690.000,00 €
Betriebskosten:	236,90 €
USt.:	23,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBARGER**

EHL Wohnen GmbH









WOHNHAUSANLAGE  
1180 WIEN  
HOCKEGASSE 43



at home Immobilien GmbH  
Hennäuser Gürtel 1  
1170 Wien

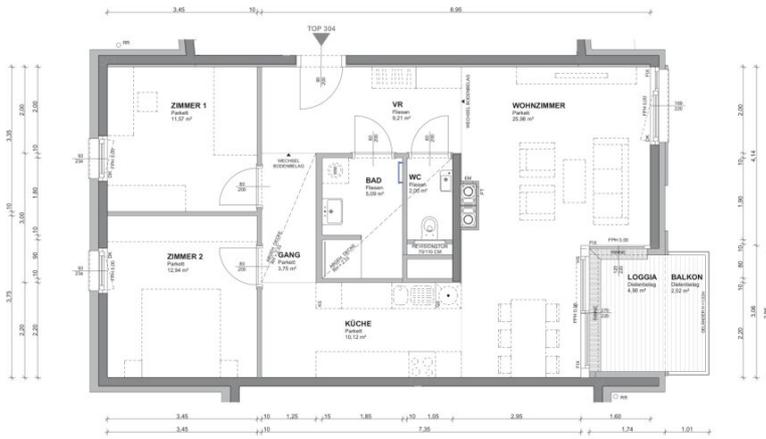
<b>HOCKEGASSE</b>	<b>43</b>
<b>STIEGE:</b>	<b>3</b>
<b>TOP:</b>	<b>304</b>
<b>STOCK:</b>	<b>1.0G</b>
<b>ZIMMER:</b>	<b>3</b>
<b>WOHNFLÄCHE:</b>	<b>80,66 m<sup>2</sup></b>
<b>LOGGIA:</b>	<b>4,90 m<sup>2</sup></b>
<b>GESAMTFLÄCHE:</b>	<b>85,56 m<sup>2</sup></b>
<b>BALKON:</b>	<b>2,52 m<sup>2</sup></b>
<b>TERRASSE:</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>GARTEN:</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>KELLERABTEIL:</b>	<b>2,59 m<sup>2</sup></b>



**GRUNDRISS MÖBLIERUNGSVORSCHLAG**  
VORBEHALTLICH TECHNISCHER U. KONSTRUKTIVER ÄNDERUNGEN

**soyo**  
GROUP OF YOUNG ARCHITECTS

office@goya.at | www.goya.at  
Recheners  
A - 10  
T +43/1/890 06 86 |



**LEGENDE:**

FFH	festige Flurpflanze	AR	Abstellraum	BT	Baumstamm
SPH	mit Pflanzkübel	VR	Vorraum	SR	Straßenraum
STK	Sturzscheit	ER	Einliegerraum	SR	Straßenraum
DK	Deck-Objekt	KS	Kücheninsel	NS	Neuflanzung
HS	Hohl-Scheit	GS	Geschüppel	NS	Neuflanzung
FK	Fußboden	SM	Schlafmaschine	NS	Neuflanzung
LL	Lüftung	EM	Einrichtung	NS	Neuflanzung
BR	Brennrauchentfaltung	EM	Einrichtung	NS	Neuflanzung
RS	Rohr	EM	Einrichtung	NS	Neuflanzung

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung; sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert; unveränderte Plankopie. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten! Maßangaben sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar! Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaummaßen berechnet. Die dargestellten Sanitärgegenstände und Heizkörper sind als Symbol zu verstehen. Änderungen bezüglich Größe und Lage behalten wir uns vor.

# Objektbeschreibung

## **Stilvolle 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia in absoluter Ruhelage des 18. Bezirks**

Inmitten einer idyllischen, absolut ruhigen Wohngegend präsentiert sich diese exklusive 3-Zimmer-Neubauwohnung im 1. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses. Hier vereinen sich hochwertiger Wohnkomfort, zeitgemäße Architektur und ein durchdachtes Raumkonzept – perfekt für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles.

### **Die Highlights der Wohnung:**

- 3 Zimmer mit ideal geschnittenem Grundriss
- Ruhige Loggia – Ihr privater Rückzugsort
- Hochwertige Ausstattung: edler Parkettboden, stilvolle Sanitärausstattung, moderne Einbauküche
- Helle Räume durch bodentiefe Fenster und offene Gestaltung
- Ruhige Lage mit Blick ins Grüne

Die Wohnung bietet ein gemütliches Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Loggia, zwei weitere Räume, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können, sowie ein elegantes Badezimmer mit Walk-in-Dusche. Die halb offene modern ausgestattete Küche integriert sich harmonisch in das Wohnkonzept und bietet Platz für kulinarische Entfaltung.

### **Die Ausstattung:**

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- KNX-basierten Smart-Home-System (Geräte von Siemens). Licht und Jalousien können über einen Webbrowser (Smartphone, Tablet oder PC) gesteuert und individuell konfiguriert werden. Ein KNX IP-Gateway ist installiert.
- Zentrales Lüftungssystem der Marke Wernig: Frischluft wird in alle Wohnräume direkt von außen zugeführt.
- Außenliegender Sonnenschutz in Form von hochwertigen Jalousien
- Hochwertiger Parkettboden
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Moderne Sanitärausstattung mit exklusiven Walk-In Dusche
- Hauseigener Tiefgaragenstellplatz Nr. 31
- Keller und Lift vorhanden

**Ein Stellplatz ist zu einem Eigennutzerpreis von EUR 35.000,00 gemeinsam mit der Wohnung anzukaufen.**

### **Lage & Umgebung:**

Diese Wohnung verbindet exklusives Wohnen mit Ruhe, Komfort und Qualität. Ein ideales Zuhause für Menschen, die Wert auf stilvolles Ambiente und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ebenso komfortabel wie zeitsparend: In nur 3 Gehminuten erreicht man die Straßenbahnlinie 41 (Station Erndtgasse), die eine direkte Verbindung ins Zentrum bietet – in 18 Minuten zum Schottentor. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Schulen und medizinische Versorgung liegen fußläufig entfernt – ein zusätzlicher Pluspunkt für alle, die kurze Wege und höchste Lebensqualität schätzen.

### **3% Kundenprovision Beziehbar ab sofort!**

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap