

**Erstbezug! Hochwertige 3-Zimmer Gartenwohnung in
ruhiger Lage - zu verkaufen**



Wohnbereich Ausgang

Objektnummer: 141/83796

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Holetschekgasse 61
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,71 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	194,19 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,41 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	660.200,00 €
Provisionsangabe:	
	3%

Ihr Ansprechpartner

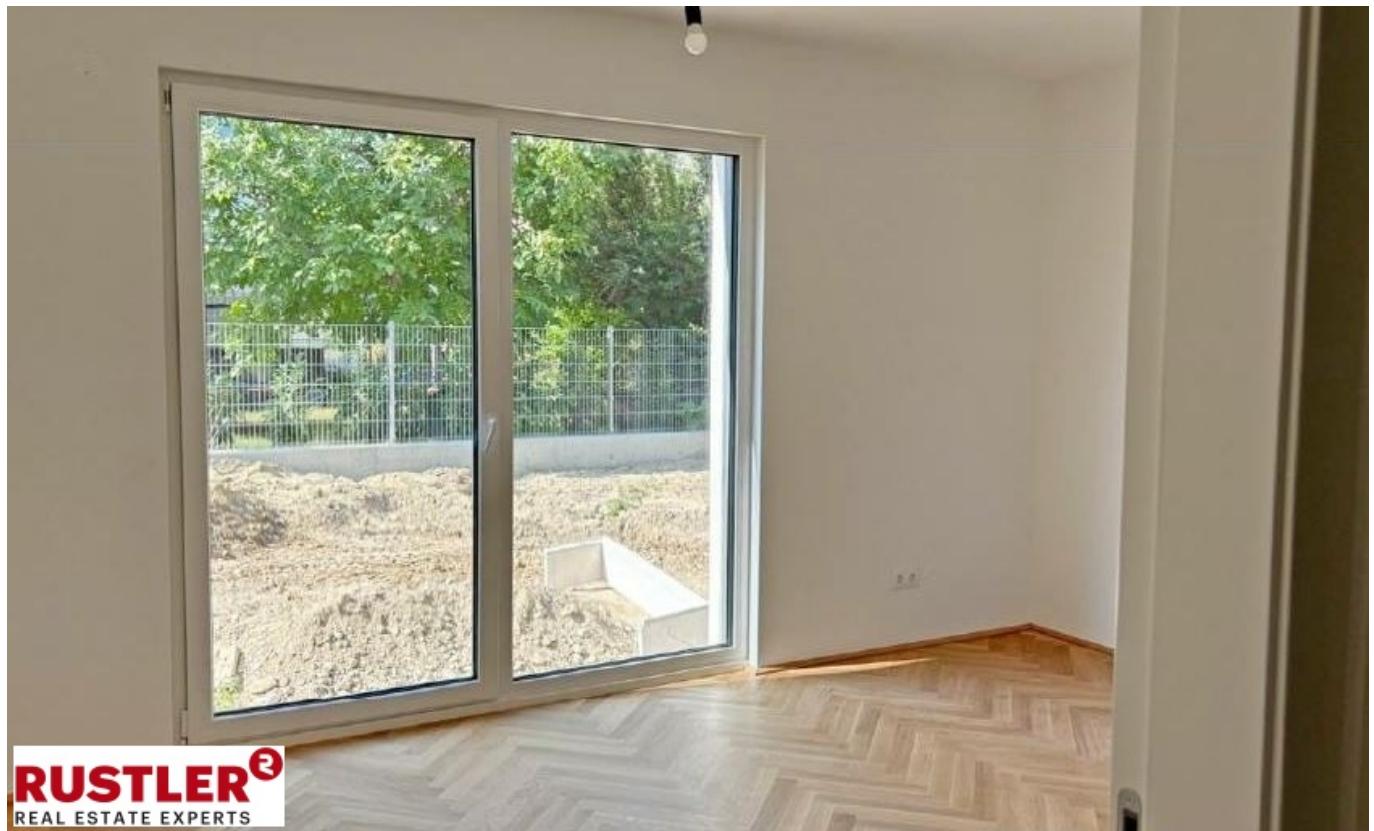


Paula Polaniecki

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 894 97 49682

H +43 676 834 34 682









RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS



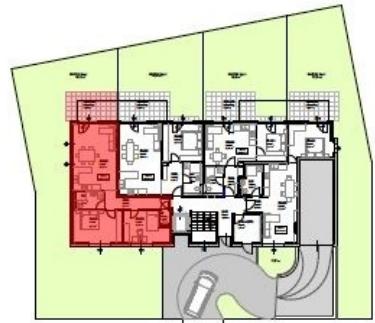
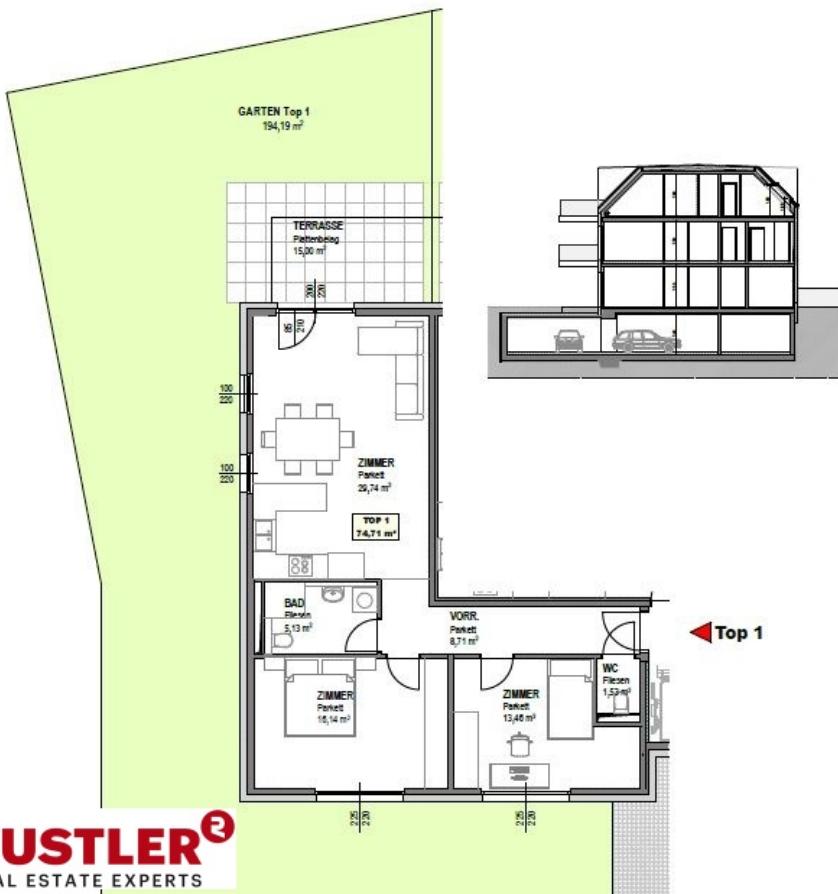


RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS

HOLETSCHEGASSE 61
EG TOP 1



RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

Neubauprojekt in 1210 Wien – Erstbezug mit 12 exklusiven Wohnungen und großzügigen Freiflächen. In der Holetschekgasse 61, entsteht ein modernes Wohnhaus mit nur 12 Wohneinheiten, das höchsten Wohnkomfort mit attraktiver Lage vereint. Das Neubauprojekt bietet durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattung und großzügige Freiflächen – ideal für Eigennutzer und Anleger. Die Architektur überzeugt durch klare Linien und helle, lichtdurchflutete Wohnräume. Dank intelligenter Raumaufteilung und moderner Ausstattung entsteht ein harmonisches Wohngefühl für Singles, Paare und Familien gleichermaßen.

Highlights des Projekts: Wohnungen: 12 Einheiten mit 2- bis 3-Zimmer-Varianten
Freiflächen: Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse (ca. 15 m²); 4 Gartenwohnungen: mit Eigengärten von 53 m² bis 194 m² Zusatzflächen: Kellerabteile für jede Wohneinheit
Parkmöglichkeiten: Tiefgarage mit 7 Stellplätzen Baujahr: 2024 – ab sofort beziehbar

Kaufpreise: Eigennutzerpreise: € 330.700 – € 660.200 Anlegerpreise: € 306.700 – € 613.200

Lage: Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohngegend des 21. Wiener Gemeindebezirks (Floridsdorf) und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nächstgelegenen Bus- und Straßenbahnenlinien sowie die S-Bahn sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten, die den Alltag besonders komfortabel gestalten. Grünflächen und Naherholungsgebiete wie die Donauinsel oder der Marchfeldkanal laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein und bieten einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustüre. Die ruhige Lage in einer angenehmen Wohngegend verbindet hohe Lebensqualität mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebiete.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!