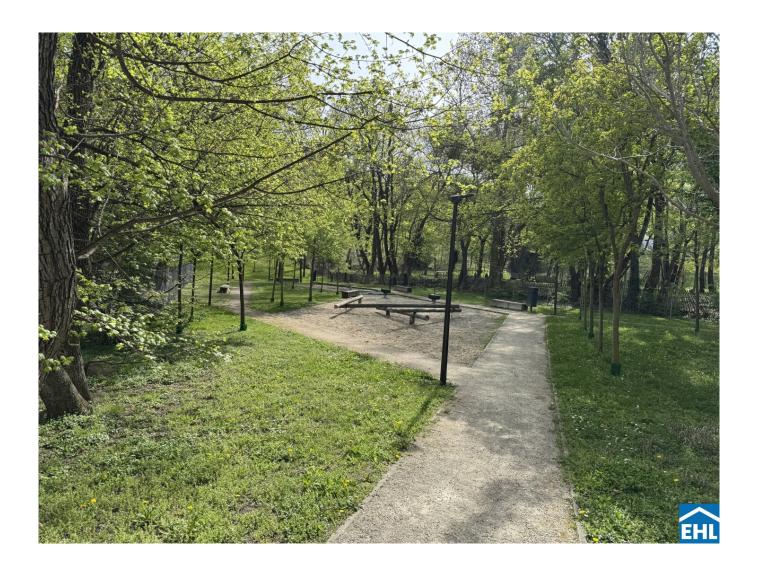
Stilvolle 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia in absoluter Ruhelage des 18. Bezirks



Objektnummer: 89788

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr: **Zustand:** Alter:

Wohnfläche: Zimmer:

Bäder: WC: Balkone:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Hockegasse Wohnung Österreich 1180 Wien 2016 Gepflegt Neubau

85,56 m² 1 1

2,59 m²

A 18,47 kWh / m² * a

A+ 0,59 675.000,00 € 236,90 € 23,69€

Ihr Ansprechpartner



DI Birgita EHRENBERGER

EHL Wohnen GmbH



































LEGENDE:

FPH RPH STUK	fertige Parapethöhe roh Parapethöhe	AR VR	Abstellraum Vorraum	(•)	Bestandsbeum	
STUK DK HS FIX	Sturzunterkante Dreh-Kipp Hebe-Schiebe Firvenstesung	ER SR KS GS	Einlagerungsraum Schrankraum Kühlschrank Geschimspüler	100	Neupflanzung	A Handtuchtrockner
LU BRE RR	Liftung Brandrauchentliftung	WM PT	Waschmaschine Putnir			+ ± 0,00 fertige Fußbodenoberkante
RR	Regenrohr	EM	Einmündung		Putzschacht	O +1,20 Höhenkote Gelände

Hinsichtlich der Boden- und Wandbelige, sowie der Elektro-, Sander und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaufchung und werden nicht geließer unwehnfollche Plankspie, Anderungen während der Bausastähnung vorbehalten Maßingspien sind noch Richtungsbes sind nach Richtungs

WOHNHAUSANLAGE 1180 WIEN HOCKEGASSE 43



at home Immobilien GmbH Hemalser Gürtel 1 1170 Wien

HOCKEGASSE	43
STIEGE:	3
TOP:	304
STOCK:	1.OG
ZIMMER:	3
WOHNFLÄCHE:	80,66 m²
LOGGIA:	4,90 m²
GESAMTFLÄCHE:	85,56 m²
BALKON:	2,52 m²
TERRASSE:	0 m²
GARTEN:	0 m²
KELLERABTEIL:	2,59 m²
	STAND: 25:00:2015
0m 0,5m fm 2m 3m 4	m 5m
	HOOKEGASSE
2	
7	







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
- Wohnfläche ca. 85,56 m² inkl. Loggia (ca. 4,90 m²)
- 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