

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



Objektnummer: 89788

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:	85,56 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,59 m ²
Heizwärmebedarf:	A 18,47 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	675.000,00 €
Betriebskosten:	236,90 €
USt.:	23,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Birgita EHRENBARGER

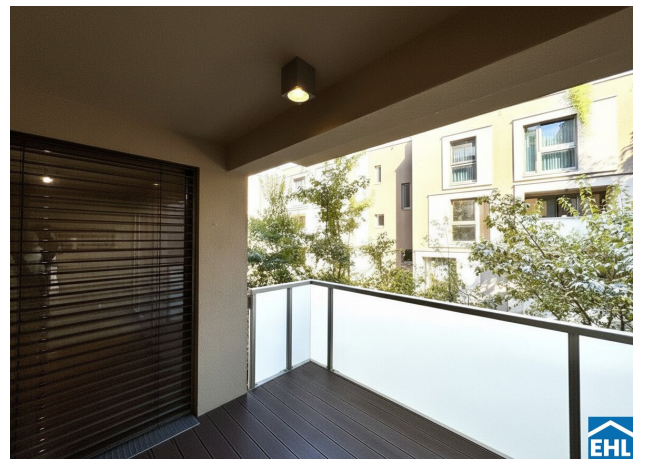
EHL Wohnen GmbH

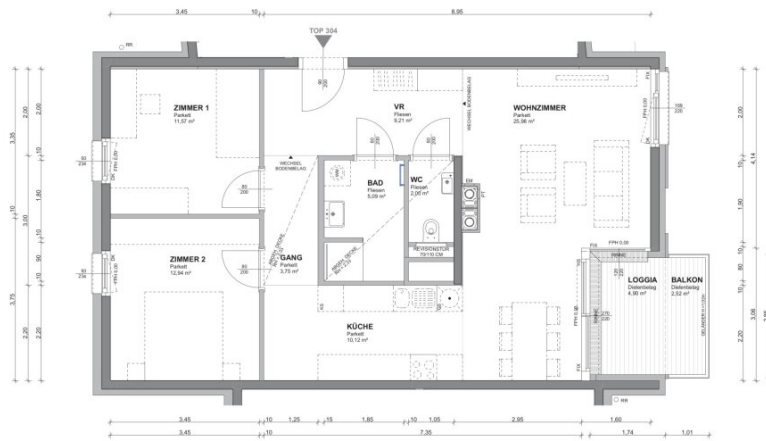








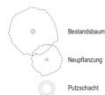




LEGENDE:

EPH fertige Pergeltür
 SPh fertige Persenklappe
 STK Sturzwand
 DK Dreh-Kipp
 HS Hohl-Schiebe
 FK Füllung
 LU Lüftung
 BRG Brandrauchentlastung
 RS Regenrinne

AR Abstellraum
 VR Vorraum
 SR Stauraum
 SS Schrankraum
 KS Kleiderschrank
 GS Geschirrspüler
 WM Waschmaschine
 PT Putztrichter
 EM Einmündung



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! Naturnähe erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohmaßen berechnet. Die dargestellten Sanitärgegenstände und Heizkörper sind als Symbol zu verstehen. Änderungen bezüglich Größe und Lage behalten wir uns vor.

WOHNHAUSANLAGE 1180 WIEN HOCKEGASSE 43



at home Immobilien GmbH
 Hernöser 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



GRUNDRISS MÖBLIERUNGSVORSCHLAG VORBEHALTICH TECHNISCHER U. KONSTRUKTIVER ÄNDERUNGEN!

goya
 GROUP OF YOUNG ARCHITECTS

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



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