

## Neubau-Haus mit Eigengarten, Terrasse & Balkon – 4 Zimmer



Visualisierung\_Einrichtung

**Objektnummer: 1939/163153**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,69 m²
<b>Nutzfläche:</b>	111,69 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	159,07 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	34,42 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,69
<b>Kaufpreis:</b>	670.270,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

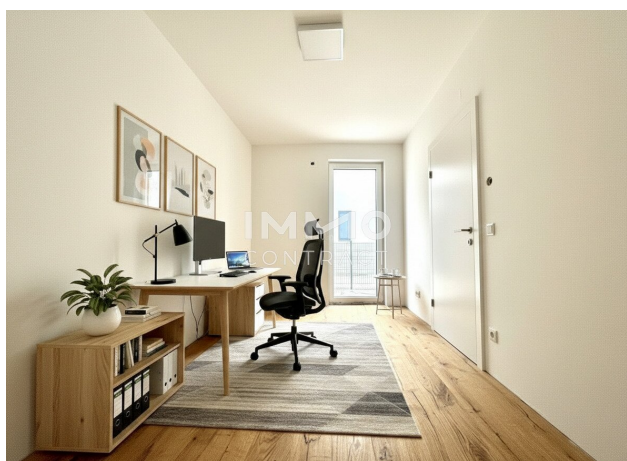
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

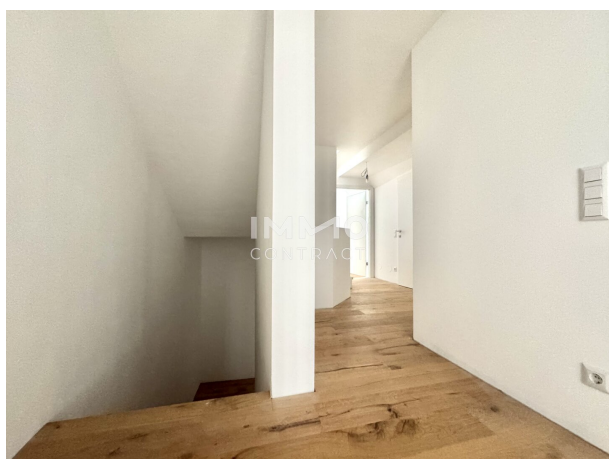
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien





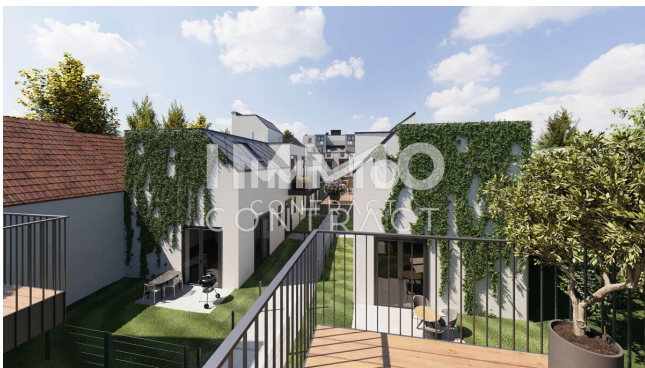


















## HAUS 3 TOP 3

Lage EG + OG  
Zimmer 4

1. Vorraum	6,07 m <sup>2</sup>
2. Wohnküche	31,33 m <sup>2</sup>
3. AR	2,29 m <sup>2</sup>
4. AR	4,70 m <sup>2</sup>
5. WC	1,91 m <sup>2</sup>
6. Zimmer 1	12,26 m <sup>2</sup>
7. Gang	7,63 m <sup>2</sup>
8. Zimmer 2	12,26 m <sup>2</sup>
9. AR	2,72 m <sup>2</sup>
10. Bad/WC	9,20 m <sup>2</sup>
11. AR	4,90 m <sup>2</sup>
12. Zimmer 3	16,42 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 111,69 m<sup>2</sup>

13. Balkon	5,46 m <sup>2</sup>
14. Garten	30,33 m <sup>2</sup>
15. Zugang	2,28 m <sup>2</sup>
16. Terrasse	7,50 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	2,04 m <sup>2</sup>



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



1. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

IMMO  
CONTRACT

## OH DEER

HIRSCHSTETTNER STRASSE 78  
1220 WIEN



DIE ANGEgebenEN MASSE SIND ZIRKAWERTE. MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE, SOWIE TECHNISCH ERFORDERLICHE ÄNDERUNGEN SIND IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN. DIE SANITÄREINRICHTUNG IST SINNBILDICH 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

### Modernes Haus mit Garten & Terrasse – durchdachter Grundriss auf zwei Ebenen

Dieses moderne Haus überzeugt durch eine **klare Raumstruktur, großzügige Wohnflächen und einen privaten Garten mit Terrasse**, der den Wohnraum ideal nach außen erweitert. Ein Zuhause für alle, die Wert auf Funktionalität, Ruhe und Außenflächen im direkten Wohnumfeld legen.

#### Wohnen mit direktem Gartenbezug

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich direkt zur **Terrasse und in den ca. 30 m<sup>2</sup> großen Eigengarten**.

Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich – ideal für Alltag, Familie und entspannte Stunden im Freien.

#### Ruhige Rückzugsbereiche im Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich **drei gut geschnittene Zimmer**, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Ein großzügiges Badezimmer sowie praktische Abstellräume runden die Ebene funktional ab und sorgen für hohen Wohnkomfort.

#### Auf einen Blick

- ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 4 Zimmer auf zwei Ebenen
- Eigengarten ca. 30 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 7,5 m<sup>2</sup>
- zusätzlicher Balkon
- durchdachte Grundrisslösung mit klarer Trennung von Wohn- und Ruhebereichen
- Kellerabteil vorhanden



## Fazit

Ein modernes Haus mit angenehmer Größe, **privatem Garten und Terrasse** – ideal für Paare oder Familien, die ein ruhiges Zuhause mit hochwertiger Wohnqualität und eigenem Außenraum suchen.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### Sonstige

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### Verkehr

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap