

**Ihr neues Zuhause: Exklusives 3-Zimmer-Townhouse mit
Eigengarten – provisionsfrei**



Visualisierung_Einrichtung

Objektnummer: 1939/163120

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,32 m ²
Nutzfläche:	86,32 m ²
Gesamtfläche:	126,27 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	27,53 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	525.740,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



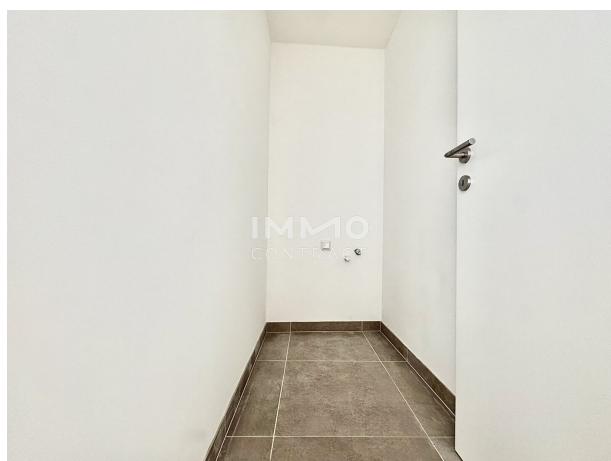
Julian Pelzmann

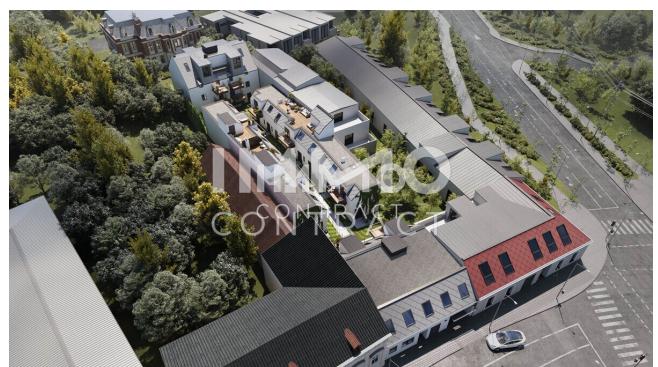
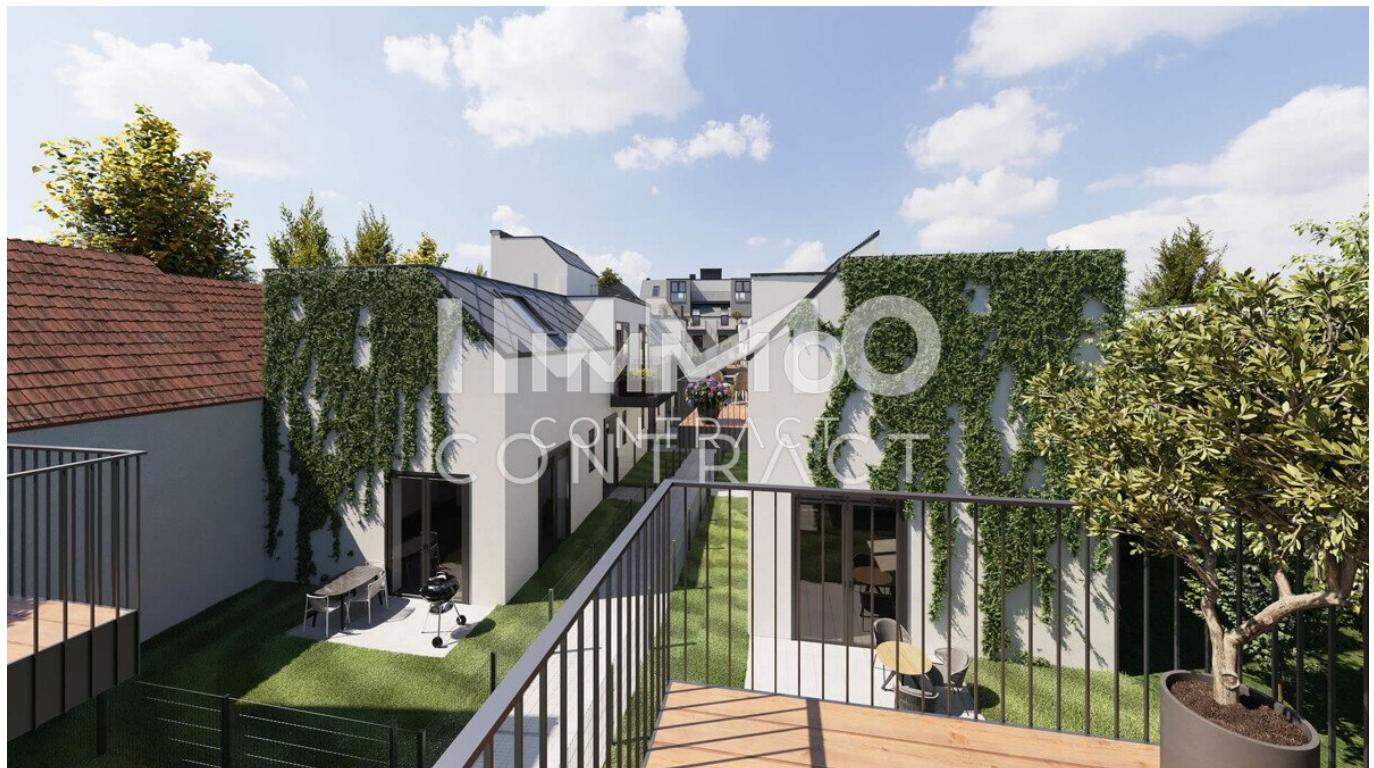
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien













HAUS 2 TOP 4

Lage EG + OG
Zimmer 3

1. Vorraum	7,12 m ²
2. Bad / Wc	3,57 m ²
3. AR	2,03 m ²
4. Wohnküche	25,01 m ²
5. AR/Technik	6,55 m ²
6. Gang	2,82 m ²
7. Zimmer 1	18,26 m ²
8. Zimmer 2	15,80 m ²
9. WC	1,42 m ²
10. AR	3,74 m ²

Wohnnutzfläche 86,32 m²

11. Balkon	5,52 m ²
12. Zugang	2,02 m ²
13. Garten	23,84 m ²
14. Terrasse	6,90 m ²
Kellerabteil	2,14 m ²



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



IMMO
CONTRACT



OH DEER

HIRSCHSTETTNER STRASSE 78
1220 WIEN



DIE ANGEgebenen MASSE SIND ZIRKAWERTE.
MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄ-
CHE, SOWIE TECHNISCH ERFORDERLICHE ANDE-
RUNGEN SIND MÖGLICH. EINGETRAGENE MÖBLIE-
RUNGEN SIND IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN.
DIE SANITÄREINRICHTUNG IST SINNBLICH ZU
VERSTEHEN. DIE AUSSTATTUNG ERFOLGT GE-
MASS BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN
MARC-AUREL-STRASSE 4/16
1010 WIEN
OFFICE@7DOERFER.AT
+43 1 9392929

Objektbeschreibung

Exklusive Maisonette mit Garten & Terrasse – Neubau in Ruhelage von Hirschstetten

Diese moderne **3-Zimmer-Maisonette** vereint zeitgemäße Architektur mit privatem Grünraum. Auf **86,32 m² Wohnnutzfläche** erstrecken sich zwei Ebenen mit durchdachtem Grundriss, lichtdurchfluteter Wohnküche und direktem Zugang zu **Garten, Terrasse und Balkon** – ideal für Paare oder kleine Familien mit Anspruch.

Highlights:

- ca. **24 m² Eigengarten**
- **Terrasse & Balkon**
- helle Wohnküche (25 m²)
- zwei separate Schlafzimmer
- Neubau mit hochwertiger Ausstattung
- Kellerabteil inklusive

Ruhige Lage mit optimaler Anbindung – urban wohnen, entspannt leben.

Jetzt Exposé anfordern & Besichtigung sichern!

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