

## 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

<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>	86,32 m²
<b>Nutzfläche:</b>	86,32 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	126,27 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	27,53 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,69
<b>Kaufpreis:</b>	525.740,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

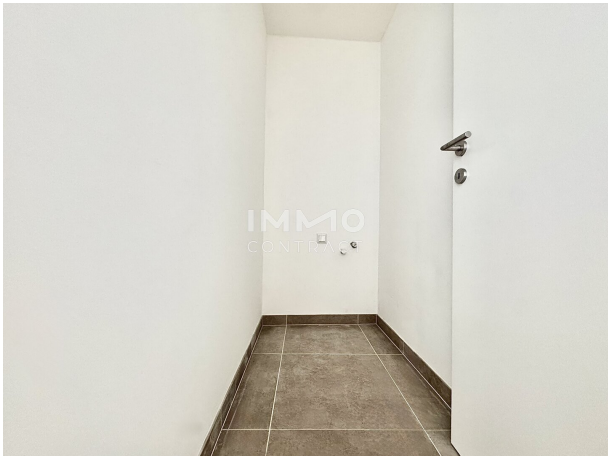






















## HAUS 2 TOP 4

Lage EG + OG  
Zimmer 3

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

Wohnnutzfläche 86,32 m<sup>2</sup>

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



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



1. OBERGESCHOSS

IMMO  
CONTRACT



ERDGESCHOSS

## OH DEER

HIRSCHSTETTNER STRASSE 78  
1220 WIEN



DIE ANGEgebenEN MASSE SIND ZIRKAWERTE. MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE, SOWIE TECHNISCH ERFORDERLICHE ANDERUNGEN SIND MÖGLICH. EINGETRAGENE MOBILIARUNGEN SIND IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN, DIE SANITÄREINRICHTUNG IST SINNBILDLICH 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

## 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