

**Gretls Garten : Provisionsfreier Erstbezug am Badeteich
Hirschstetten - nahe U2 & 36er Straßenbahn**



6

Objektnummer: 126639_57

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anni-Haider-Weg 3
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	65,10 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	12,07 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	326.093,98 €
Betriebskosten:	79,73 €

Ihr Ansprechpartner

Aneta Nosalek

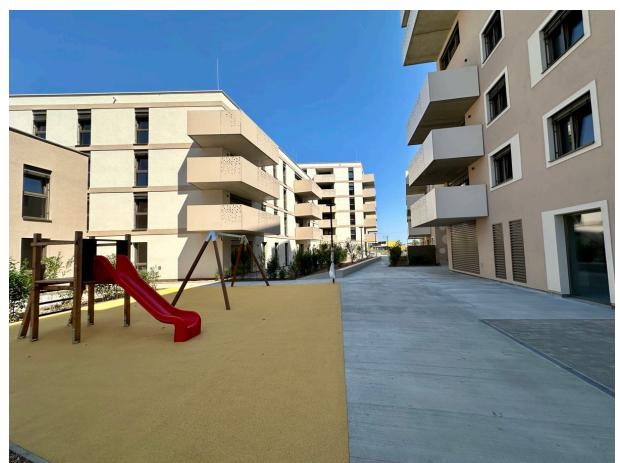
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

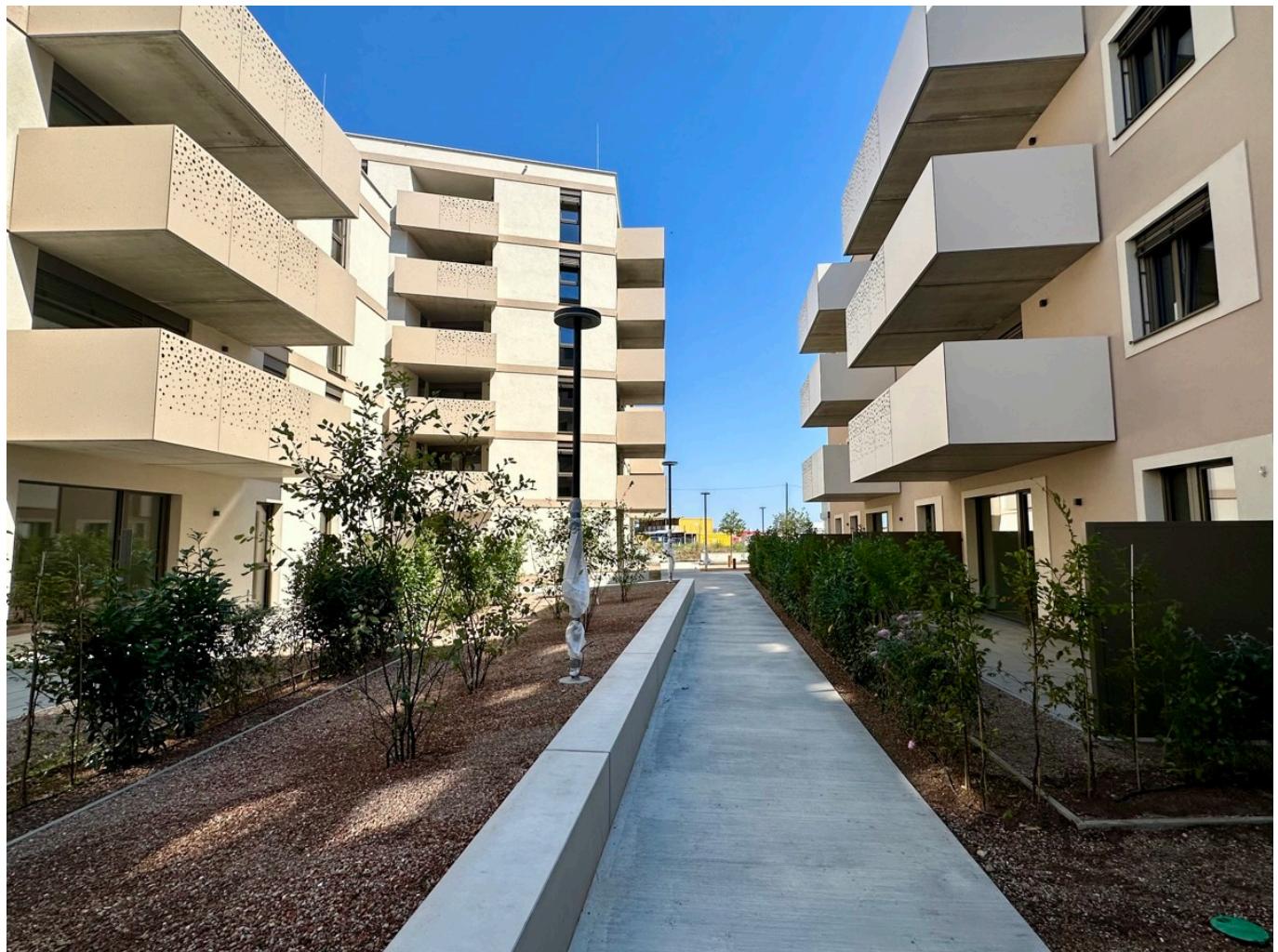
T 0043676841094207

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

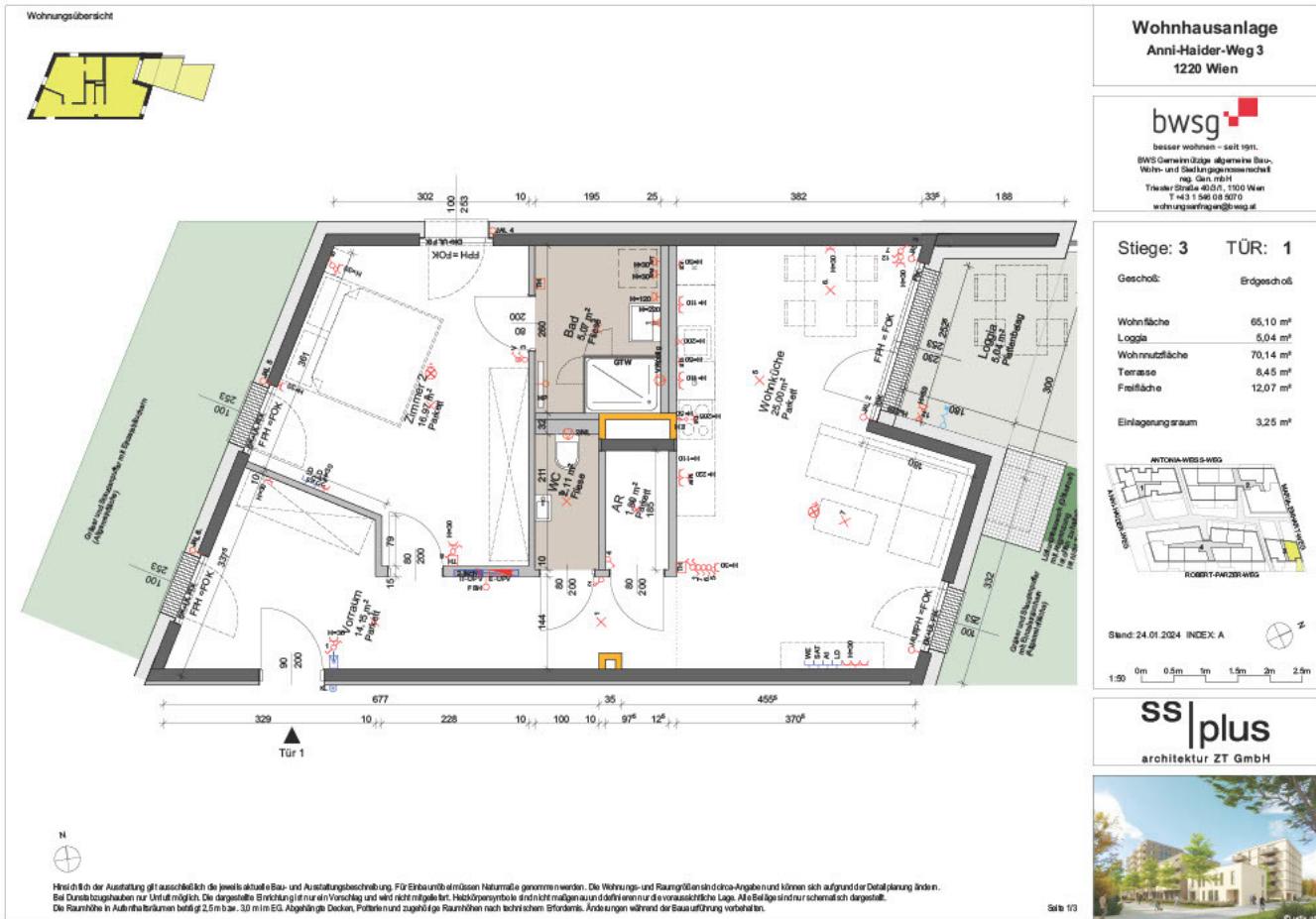














Objektbeschreibung

„Gretls Garten“, die neue Wohnhausanlage mit 118 freifinanzierten Eigentumswohnungen, ist ab sofort bezugsfertig sein und liegt nur einen kurzen Fußweg vom frei zugänglichen Hirschstettner Badeteich entfernt. Der Badeteich bietet Erholungsmöglichkeiten mit seinen Spazierwegen, nur wenige Minuten von den neuen Eigenheimen entfernt. Die Wohnanlage besteht aus vier Gebäudeblöcken mit unterschiedlichen Höhen und bietet geräumige Wohnungsgrundrisse sowie großzügige Freiflächen, darunter kompakte Eigengärten. Zu den Annehmlichkeiten zählen eine Garage, Einlagerungsräume, Kinderwagen- und Fahrradräume, ein Gemeinschaftsraum, hauseigene Spielplätze und eine Gemeinschaftsterrasse. Die Architektur fördert den Gemeinschaftsgedanken. Das autofreie Viertel verfügt über zahlreiche Rad- und Fußwege. Es gibt 94 Tiefgaragenstellplätze, die alle für E-Mobilität vorbereitet sind. Die Wohnanlage liegt zwischen dem Badeteich Hirschstetten und der Hausfeldstraße, nur 10 Minuten von der U2-Station Hausfeldstraße entfernt. Die Buslinie 97A und die Straßenbahlinie 26 bieten zusätzliche Verkehrsanbindung. Die Wohnungsgrößen variieren von 60 bis 111 Quadratmetern, mit 2 bis 4 Zimmern. Alle Wohnungen werden provisionsfrei angeboten. Die Ausstattung umfasst Echtholzböden, keramische Fliesen, elektrische Außenbeschattung, Glasfaseranschluss (A1 und Wien Energie), Fußbodenheizung mittels Fernwärme, Kellerabteil, Fahrradraum, Kinderwagenabstellmöglichkeit und einen Lift. Highlights zusammengefasst: - Provisionsfrei - Fußbodenheizung & Warmwasseraufbereitung mittels Fernwärme - Nahe Badeteich und U2 - Perfekte Verkehrsanbindung - Hochwertige Ausstattung - Elektrische Außenbeschattung - Glasfaseranschluss - Lift, Kellerabteil, Fahrradraum & Kinderwagenabstellmöglichkeit Die Fertigstellung ist bereits im Herbst 2024 erfolgt. Jetzt können Sie in Ihre neue Traumwohnung einziehen und die zahlreichen Vorzüge genießen. Für Besichtigungen & alle weiteren Fragen stehen wir gerne unter 004366460008863 oder l.carlsen@immocontract.at zur Verfügung.