

HOCHWERTIGE GARTENWOHNUNG IN HIRSCHSTETTEN



Objektnummer: 960/71012

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hirschstettner Straße 61
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,38 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,73
Gesamtmiete	799,87 €
Kaltmiete (netto)	640,07 €
Kaltmiete	727,15 €
Betriebskosten:	87,08 €
USt.:	72,72 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

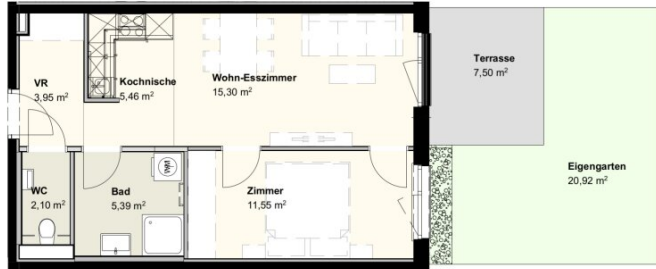



Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60









Vermarktungsplan
Hirschstettner Strasse 61 Stiege 1&2
Hirschstettner Strasse 63
1220 Wien

06.02.2023

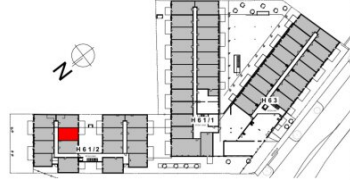
PLANINHALT	MAßSTAB
Stiege H61/2 TOP 13 EG	1:100

Flächen		
Wohnfläche	43,75 m ²	ER 1,45 m ²
Freifläche (7,50m ² anteilig 35%)	2,63 m ²	
(20,92m ² anteilig 10%)	2,0 m ²	

Wohnfläche gesamt 48,38 m²

Freifläche (Balkone, Terrassen und Gärten werden bis max. 20m² gewichtet)

Übersicht Erdgeschoss



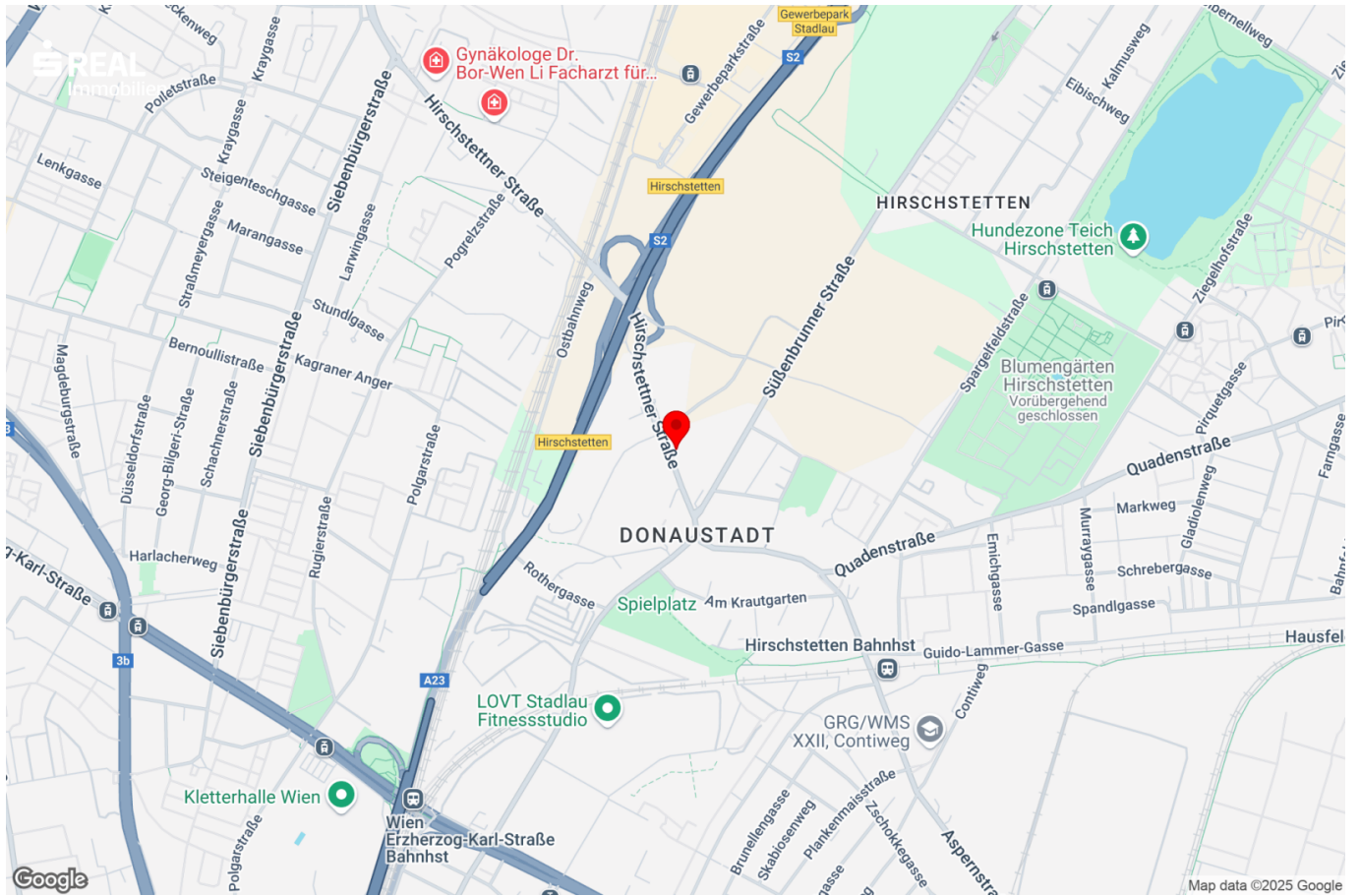
Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich der Illustration.
Dieser Plan ist geistiges Eigentum der Handler Bau GmbH und damit gesetzlich geschützt. Jede unbefugte Benützung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte ist verboten, strafbar und verpflichtet überdies zum Schadenersatz. (Urheberrechtsgesetz) Keine großen - Naturmade nehmen!

EIN PROJEKT VON

KOLLITSCH
REICHSTAMM

HANDLER
WWW.HANDLER-GROUP.COM





Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine schöne Gartenwohnung in der Hirschstettner Straße.

Das Haus wurde erst 2023 fertiggestellt und es handelt sich hier daher um einen Zweitbezug.

Alle Wohnungen sind mit einer Einbauküche mit Vollausrüstung, Parkettböden, Fußbodenheizung (Fernwärme), Außenjalousien usw. ausgestattet.

Nachhaltigkeit wird bei diesem Projekt großgeschrieben! Zentrale Beheizung über Fernwärme mit Hilfe von einer Photovoltaik Anlage sorgt für niedrige Energiekosten. Die vorhandenen Home-Office Flächen im Erd- und Dachgeschoss können nur von den Mieter:innen genutzt werden und sorgen damit für einfache Trennung zwischen Arbeit und Privatleben, bzw. verbesserte Work-Life Balance.

Die Lage des Projektes „Platzhyrsch“, verfügt über gute Verkehrsanbindungen und optimale Infrastruktur. Direkt vor der Haustür liegen die Buslinien 22A, 86A und 87A, die eine direkte Anbindung zu den U-Bahn Linien U1 und U2 bieten.

Garagenplätze im Haus können gerne angemietet werden, die monatlichen Kosten betragen ca. EUR 108,- inkl. BK und Ust.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <725m

Apotheke <850m

Klinik <800m

Krankenhaus <1.950m

Kinder & Schulen

Schule <700m

Kindergarten <725m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <775m

Einkaufszentrum <975m

Sonstige

Geldautomat <1.275m

Bank <1.275m
Post <1.650m
Polizei <1.075m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <1.525m
Straßenbahn <825m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap