

**Erstbezug im Grünen Nahe der U2 - zwischen Badeteich  
Hirschstetten und Seestadt**



6

**Objektnummer: 127051\_113**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Pfalzgasse 29                    |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 38,73 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70                          |
| Gesamtmiete                   | 829,01 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 676,18 €                         |
| Kaltmiete                     | 743,80 €                         |
| Betriebskosten:               | 77,46 €                          |

## Ihr Ansprechpartner



### Michele Ancona

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 1 890 0 800 8853

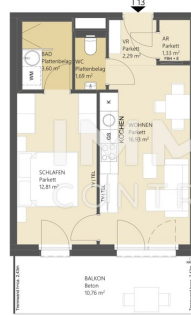
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











**BREITENEDER**  
IMMOBILIEN PARKING

STG 3 - 10G

PFALZGASSE 29 1220 WIEN

STIEGE 3

TOP 13 LOBERGESCHOSS

WNFEL 38.65  
Balkon 10.76

HAWLIK CEREGINSKI  
ARCHITECTS ZT COLLAB

PKZB Projektentwicklung GmbH & Co KG  
A-1030 Wien, Schwarzenbergplatz 5/1/1  
Tel. +43 71 513 52-41  
Email: immobilien@bip.com  
www.bip-immobilien.at

VERMESSUNG PLANNR. 1086/1  
VERMESSUNGSSKIZZE  
VERMESSUNGSSKIZZE

DATEI: 14.10.2023

Angebote gemäß Bundesrechtlich geschütztes Markenrecht - Marken von Breiteneder und/oder Projektentwicklung GmbH & Co KG. Alle Rechte vorbehalten. Das Logo und die Schriftzüge sind Eigentum der Projektentwicklung GmbH & Co KG. Das Logo und die Schriftzüge sind Eigentum der Projektentwicklung GmbH & Co KG. Das Logo und die Schriftzüge sind Eigentum der Projektentwicklung GmbH & Co KG. Das Logo und die Schriftzüge sind Eigentum der Projektentwicklung GmbH & Co KG. Das Logo und die Schriftzüge sind Eigentum der Projektentwicklung GmbH & Co KG.

## Objektbeschreibung

Pfalzgasse 29: Wo Wohnqualität ein Zuhause hat Beziehen Sie Ihren hochwertigen Wohnraum - Erstbezug einer grünen Oase in U-Bahn-Nähe. Wohnungsfinder: <https://www.pfalzgasse.immo/#finder> Luftwärmepumpen in Kombination mit PV-Anlagen ermöglichen es die Einheiten energieeffizient zu heizen & kühlen. Die Grün- Ruhelage sowie die gute Infrastrukturelle Anbindung (U2 „Hausfeldstraße“ in 10min, S-Bahn „Wien Aspern Nord“ in 10min erreichbar + Buslinien 95A, 97A & N24 vor der Haustür) runden das Ganze ab und machen das Wohnbauprojekt von der Pfalzgasse bis hin zur Podhagskygasse besonders attraktiv. Im Projekt gibt es zahlreiche 2, 3 & 4 Zimmer Wohnungen welche alle über Freiflächen & Innen- oder Außenjalousien verfügen. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen ca. 38 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup> und sind allesamt mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet. Alle Einheiten sind ab dem 01.11 beziehbar. Gerne können Sie auch einen Stellplatz in der Hauseigenen Tiefgarage anmieten. Das Projekt im Überblick: •293 freifinanzierte Wohnungen •147 Autoabstellplätze (15 E-Lade Stellplätze) •2-4 Zimmer Wohnungen •ca. 38 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> •attraktive Freiflächen •Kinder- und Jugendspielplätze •Einlagerungsräume •PV-Anlagen am Dach •Luft-Wärmepumpe