

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



IMG\_6978

**Objektnummer: 127051\_59**

**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:	67,23 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	67,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	106,88 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.549,00 €
Kaltmiete (netto)	1.408,18 €
Kaltmiete	1.401,09 €
Betriebskosten:	134,46 €

## Ihr Ansprechpartner



**Michele Ancona**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 1 890 0 800 8853





## Objektbeschreibung

Pfalzgasse 29: Wo Wohnqualität ein Zuhause hat Beziehen Sie Ihren hochwertigen Wohnraum - Erstbezug einer grünen Oase in U-Bahn-Nähe. 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. Die hochwertigen 3- Zimmer Wohnungen überzeugen allesamt mit durchdachten Grundrissen, einladenden Außenflächen und exklusiver Ausstattung welche kein Wünsche offen lässt. Grüne Gärten, helle Balkone und großzügige Terrassen bei jeder Wohnung laden zum Verweilen ein 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 Jugendspielflächen •Einlagerungsräume •PV-Anlagen am Dach •Luft-Wärmepumpe