

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



1

**Objektnummer: 127051\_215**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Podhagskygasse 12                       |
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2024                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Wohnfläche:                   | 45,56 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 45,90 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Keller:                       | 3,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,70                          |
| Gesamtmiete                   | 899,00 €                                |
| Kaltmiete (netto)             | 817,27 €                                |
| Kaltmiete                     | 798,77 €                                |
| Betriebskosten:               | 91,12 €                                 |

## Ihr Ansprechpartner



**Michele Ancona**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 1 890 0 800 8853











**BREITENEDER**  
IMMOBILIEN ■ PARKING



STG 2 - 1.OG



|  |                |
|--|----------------|
| PODHAGSKYGASSE 12  | 1220 WIEN      |
| STIEGE 2   |                |
| TOP 16   | 1.OBERGESCHOSS |
| WNFL   | 45,74          |
| Balkon   | 9,48           |
| <b>HAWLIK GERGINSKI</b><br>ARCHITECTEN ZT GMBH   |                |
| PG29 Projektentwicklungs GmbH & Co KG<br>A-1030 Wien, Schwarzenbergplatz 5 / 7.1<br>Tel: +43 / 1 513 12 41<br>Email: immobilien@b-i-p.com<br>www.bip-immobilien.at |                |
| UNVERBINDLICHE PLANKOPIE<br>   |                |
| GRUNDRISS<br>DATUM: 15.07.2022   |                |

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. TV/TEL Anschluss im Wohnzimmer ausgeführt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Küchenaufteilung vorbehalten. Aufgrund des Versickerungskonzeptes wird es in den Eigengärten Putzschächte geben. Die Zugänglichkeit muss zwecks Wartung ganzjährig gewährleistet sein. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und sachlich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

## 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. Bei den inserierten Fotos handelt es sich aufgrund der Baustelle um Bilder einer Musterwohnung. Copyright der Visualisierungen: „Hawlik Gerginski Architekten ZT GmbH“. 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