

**2 Gärten | Ihr wunderschönes neues Zuhause in top Lage |  
4 Zimmer**



2

**Objektnummer: 141/80834**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023/2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	66,61 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	454.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Timo KOHLWEISS**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 8949749 683

H +43 676 834 34 683

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











**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

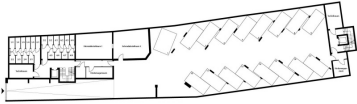
ÜBERSICHT



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

HAUS 4 TOP 2

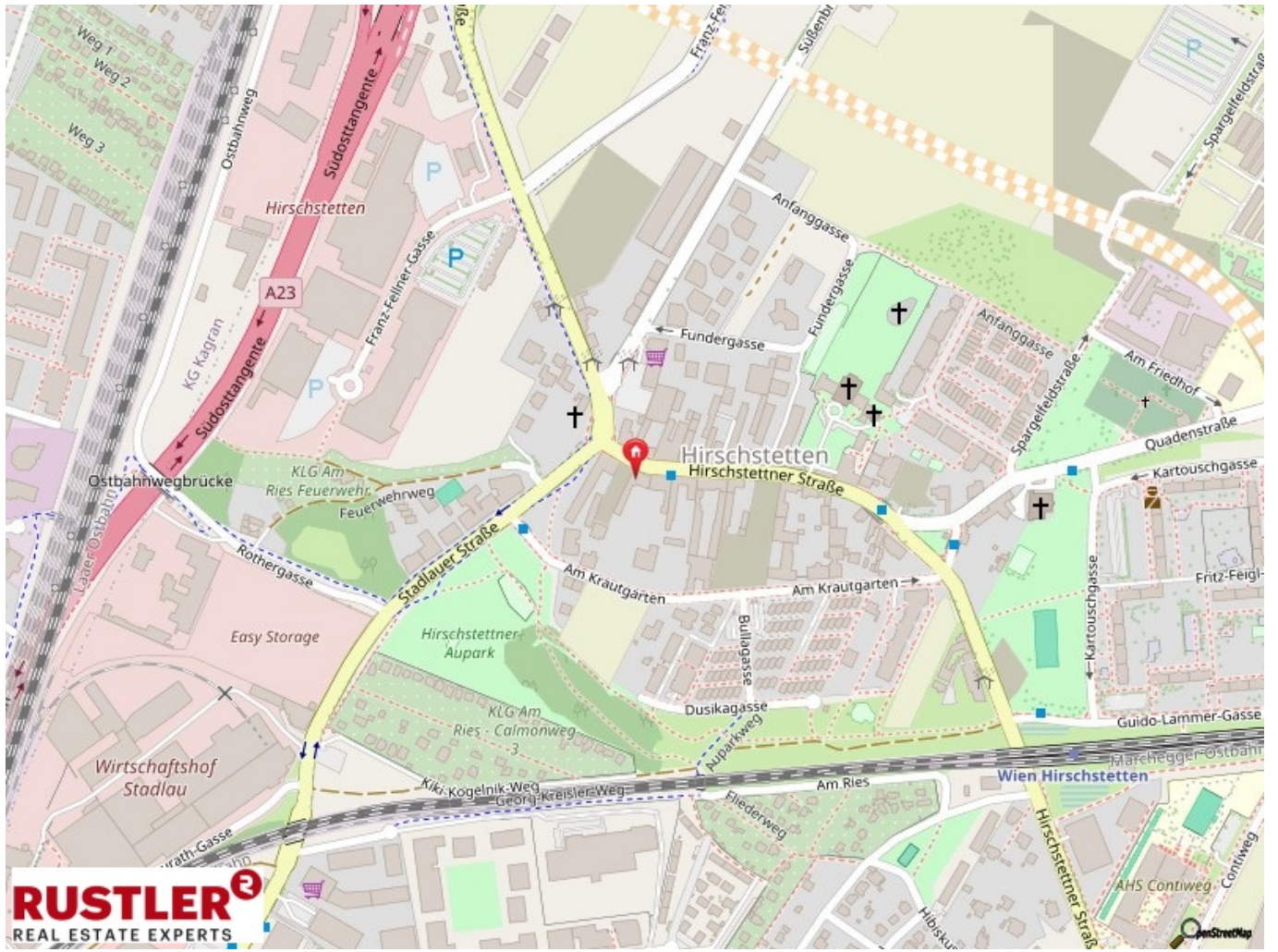
Lage EG  
Zimmer 3

1. Vorraum	8,28 m <sup>2</sup>
2. Zimmer 1	9,28 m <sup>2</sup>
3. Zimmer 2	13,15 m <sup>2</sup>
4. Bad / WC	6,12 m <sup>2</sup>
5. AB	1,72 m <sup>2</sup>
6. Wohnküche	31,75 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>70,31 m<sup>2</sup></b>
7. Terrasse	11,22 m <sup>2</sup>
8. Garten	64,93 m <sup>2</sup>
Kelleranteil	2,03 m <sup>2</sup>



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS





## Objektbeschreibung

In der Hirschstettner Straße 78 entsteht ein herausragendes Neubauprojekt mit 20 neuen und modernen Eigentumswohnungen in vier individuellen Gebäuden. Die Townhouses und Familienwohnungen eignen sich gleichermaßen für Einzelpersonen, Paare und Familien. Eigengärten, Balkone und private Dachterrassen schaffen persönliche Rückzugsorte und garantieren ausreichend Privatsphäre und Ruhe. **Überblick:** 20 Wohnungen, aufgeteilt auf 4 Häuser Beziehbar voraussichtlich Ende 2024 Singlewohnungen, Townhouses und Familienwohnungen (1-4 Zimmer) Private Gärten, Balkone und Dachterrassen von 32 - 112 m<sup>2</sup> Naherholungsgebiete wie der Hirschtettener Badeteich in Gelnähe Private Tiefgarage Perfekte Einheiten für Anleger vorhanden **Ausstattungshighlights:** - Eichenparkett mit Fußbodenheizung - Großzügige Fensterflächen - Marken sanitäreinrichtungen - Vorbereitung der Klimaanlage in allen Wohnungen - Außenliegender Sonnenschutz, elektrisch gesteuert - Wärmepumpe mit separater Zählung - Sprossenheizkörper im Bad - Gegensprechanlage mit Videofunktion - Wohnungseingangstüren Sicherheitsklasse WK3 - stumpfeinschlagende Innentüren - Ziegelmassivbauweise **Lage:** Der Charme Hirschstettens liegt vor allem in seiner ländlichen Atmosphäre und reichhaltigen Natur, die einen Kontrast zum hektischen Großstadtleben bilden. Zahlreiche Grünflächen und Parks, wie zum Beispiel der Hirschstettner Aupark, die Blumengärten und der Badeteich, laden dazu ein, in der Natur zu entspannen und Energie für den Alltag zu tanken. Besonders für Familien und Naturfreunde ist Hirschstetten ein idealer Ort, da alle Annehmlichkeiten wie Nahversorger, Kindergarten, Volksschule, Parks und öffentliche Verkehrsmittel in kurzer Entfernung zu erreichen sind. Trotz der Nähe zur Stadt ist Hirschstetten ein Ort der Ruhe und Entspannung. *Nahversorger* Penny Markt 170 m Gewerbepark Stadlau 1400 m *Gesundheit* Fitnessstudio 600 m MED22 700 m Apotheke 750 m *Verkehrsanbindung* 95A 34 m S-Bahn 600 m *Bildung* Kindergarten 260 m Volksschule 1000 m