



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 183655

erstellt am : 11.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 306626€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Dolores Dolores

Tel:

dm@mast-immo.at

Wohnfläche: 53.93m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 61.47m<sup>2</sup>

### **\*Erstbezug\* 2-Zimmer Wohnung mit Loggia!**



Gretls Garten - Dein Eigentum am Badeteich Hirschstetten

Du bist auf der Suche nach einer Eigentumswohnung in Ruhelage und doch nah am Zentrum?

Dann bist du hier richtig!

In der aufstrebenden Donaustadt erwartest dich ein modernes Wohnhaus in ruhiger Lage ? sofort beziehbar! Die Liegenschaft überzeugt durch ansprechende Architektur, hochwertige Ausstattung und die perfekte Kombination aus urbanem Wohnen und naturnaher Erholung. Der Badeteich

Hirschstetten ist wenige Gehminuten entfernt ? mehr Natur ist kaum möglich!

Zum Angebot stehen freifinanzierte Wohnungen auf Eigengrund ? keine Pacht!

Highlights der Liegenschaft:

Provisionsfrei!  
Elektrische Außenbeschattung  
Wohnraumlüftung  
Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen  
Fußbodenheizung über Fernwärme  
Kellerabteil inkludiert  
Glasfaserinternet für modernste Ansprüche  
Tiefgaragenstellplatz verfügbar

Lage: Urban leben ? grün genießen

Die Ziegelhofstraße liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel (U2, sowie Bus- und Straßenbahnlinien) sind rasch erreichbar. Nahversorger, Schulen und Apotheken befinden sich in Gehdistanz. Für Freizeit und Erholung bieten sich der Badeteich Hirschstetten, die Alte Donau und zahlreiche Parks in unmittelbarer Umgebung an.

Hier wohnst du mit bester Lebensqualität ? sofort beziehbar und zukunftssicher!

Details Wohnung Stiege 2 Top 16:

Die Wohnung befindet sich im 1. OG und verfügt über 53,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche + eine 9,47 m<sup>2</sup> große Freifläche.

Raumaufteilung:

Vorraum ca. 7,60 m<sup>2</sup>  
Wohnküche ca. 22,92 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 13,76 m<sup>2</sup>  
Badezimmer ca. 3,91 m<sup>2</sup>  
Separate Toilette ca. 2,49 m<sup>2</sup>  
Abstellraum ca. 3,25 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 1,93 m<sup>2</sup>  
Loggia ca. 7,54 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil ca. 3,01 m<sup>2</sup>

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 29.202,45 ? erworben werden.

Auf unserer Homepage finden Sie eine Übersicht zu dem Projekt "Gretls Garten" sowie zu den Projekten "Jonas am Feld" und "Leo am Teich", welche sich in unmittelbarer Nähe befinden. [www.mast-immo.at](http://www.mast-immo.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.500m  
Krankenhaus &lt;3.500m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;3.000m  
Höhere Schule &lt;3.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;2.000m  
Sonstige  
Bank &lt;1.000m  
Geldautomat &lt;500m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;1.500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;1.500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.500m  
Autobahnanschluss &lt;2.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 53.93m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 61.47m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 25.5m<sup>2</sup>

hwbkasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.72m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 306626€

Nebenkosten: 105.66€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dolores

Nachname: Dolores

E-Mail: dm@mast-immo.at