

**Hirschfeld - Ihr neues Zuhause im Grünen - anfragen,  
besichtigen, einziehen - 41 bis 96 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 960/73834**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 45,05 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 113,13 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 26,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,58                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 295.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             | PROVISIONSFREI                   |

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Alexander Kepka

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraße Hauptstraße 60  
1030 Wien

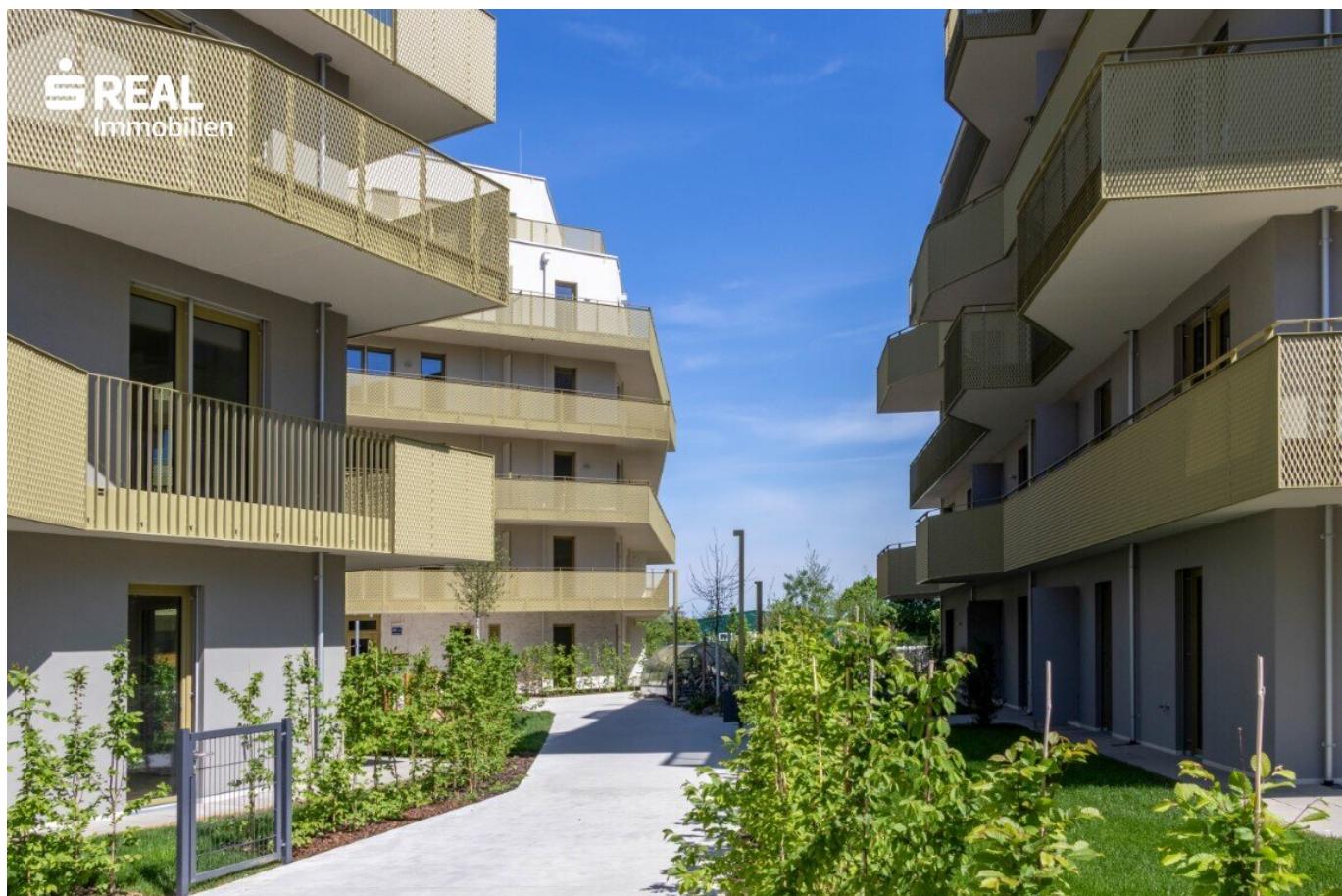
T +43 (0)5 0100 - 26330  
H +43 664 8181970



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









Mitglied des  
immobilienring.at

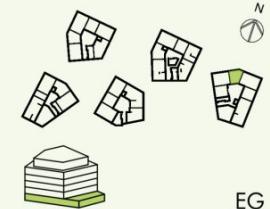
ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



Die grünerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsräume, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßnahmen sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgehängte Decken sowie Putrien sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

## Hirschfeld

Stiege 5  
TÜR 04



NATURNAH WOHNEN  
Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Zimmer Anzahl | 2                     |
| Wohnfläche    | 45,23 m <sup>2</sup>  |
| Balkon        | -                     |
| Terrasse      | 14,71 m <sup>2</sup>  |
| Garten        | 113,13 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil  | 3,68 m <sup>2</sup>   |

Stand 27.03.25

[www.hirschfeld.wien](http://www.hirschfeld.wien)  
[www.are.at](http://www.are.at)

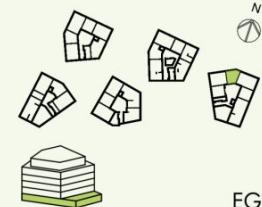
Austrian Real Estate  
Ein Projekt der



Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsräume, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßnahmen sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgehängte Decken sowie Putrien sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

## Hirschfeld

Stiege 5  
TÜR 04



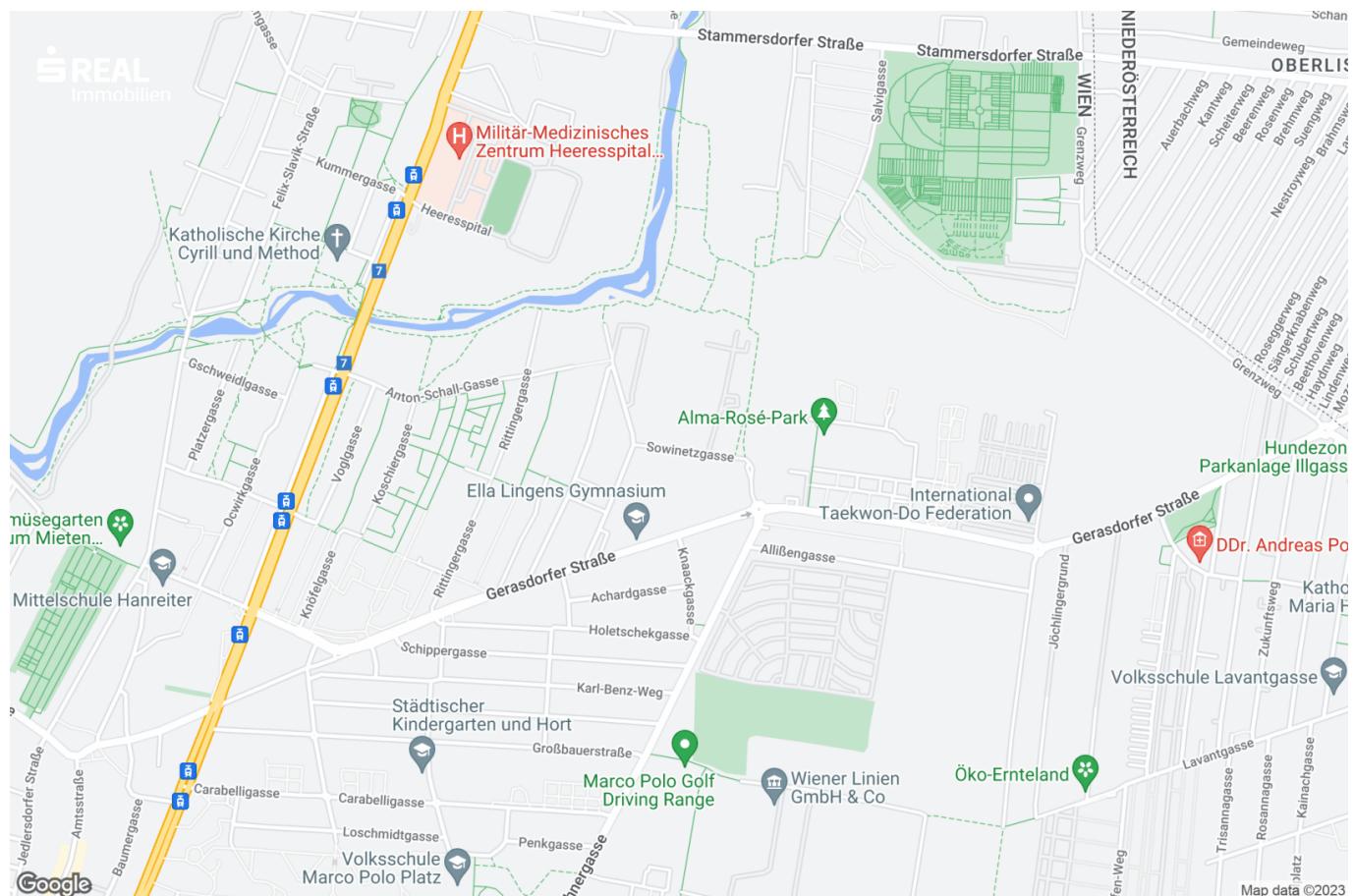
NATURNAH WOHNEN  
Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Zimmer Anzahl | 2                     |
| Wohnfläche    | 45,23 m <sup>2</sup>  |
| Balkon        | -                     |
| Terrasse      | 14,71 m <sup>2</sup>  |
| Garten        | 113,13 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil  | 3,68 m <sup>2</sup>   |

Stand 27.03.25

[www.hirschfeld.wien](http://www.hirschfeld.wien)  
[www.are.at](http://www.are.at)

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE



## Objektbeschreibung

### Ihr neues Zuhause im Grünen - besichtigen und einziehen

#### HIRSCHFELD - 1210 Wien, Gerasdorfer Straße 105

Einen sehr guten Überblick über alle Wohnungen finden Sie auf unserem Kundenportal [my-sreal.at](http://my-sreal.at) unter <https://my-sreal.at/de/immobilie/960-63189/hirschfeld--ihr-neues-zuhause-im-gruenen--besichtigen-und-einziehen/11942898>. Bitte scrollen Sie weiter nach unten, um zu den Objekten zu gelangen.

Wohnen, wo die Stadt auf Natur trifft.

Es gibt gemeinschaftliche Freibereiche wie eine Esplanade mit einer Allee, einen zentralen Quartiersplatz, einen Kinder- und Jugendspielplatz und einen kleinen Fahrradreparaturraum. Bänke in den Freibereichen laden zum Verweilen ein.

Freifinanziertes Eigentum in der Gerasdorfer Straße 105. Diese Liegenschaft besteht aus 5 freistehenden Häusern. Die Baukörper liegen weggerückt von der Straße und grenzen nördlich an ein unverbaubares Wald- und Wiesengebiet, östlich an die Ruthnergasse und westlich an das Ella-Lingens-Gymnasium.

#### Die Projekthighlights der Gerasdorfer Straße 105

- 5 Häuser mit 5 bzw. 6 Obergeschoßen
- Neubau-Eigentumswohnungen
- 2 bis 5 Zimmer
- 40 bis 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Balkon / Terrasse/ Eigengarten im offenen Freiraumkonzept
- Großzügige Raumhöhen zw. 2,60 und 2,80 m



- Niedrig-Energie-Haus-Standard
- **Wärmeversorgung und Temperierung mittels Geothermie**
- Photovoltaikanlagen
- Eigenes Kellerabteil
- Hochwertige Ausstattung: Fußbodenheizung bzw. Fußbodenkühlung (Temperierung), 3-Scheiben-Isolierverglasung, Parkettboden, Feinsteinzeugfliesen uvm.
- Garagenplätze mit E-Mobilitätsoption
- Autofreies Gelände
- Fahrradräume in jedem Haus
- Gemeinschaftsraum, Kleinkinderspielplatz, Kinder- und Jugendspielplatz

Bildungseinrichtungen von höchstem Niveau, wie das renommierte Ella-Lingens-Gymnasium, sind ebenso bequem erreichbar wie mehrere Kindergärten und Volksschulen, was diese Immobilie besonders attraktiv für Familien macht.

Die Haltestelle Kollarzgasse der Buslinie 32A befindet sich vor Ort. Die Linie verbindet direkt zur U1 Leopoldau und zur S-Bahn (S1, S2, S7, REX 2).

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte, Drogerien und diverse Lokalitäten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Sollten Sie einmal einen größeren Einkauf planen, erreichen Sie das Shopping Center Nord in nur ca. 7 Fahrminuten.

Sie suchen ein modernes Zuhause mit erstklassiger Ausstattung in grüner Lage? Dann sehen Sie sich dieses perfekt geplante Projekt näher an.

Der Kaufpreis beinhaltet einen Rabatt von 3% vom ursprünglichen Kaufpreis für allfällige



Flächenabweichungen von den Verkaufsplänen zur tatsächlichen Ausführung.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <4.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### Sonstige

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### Verkehr

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN