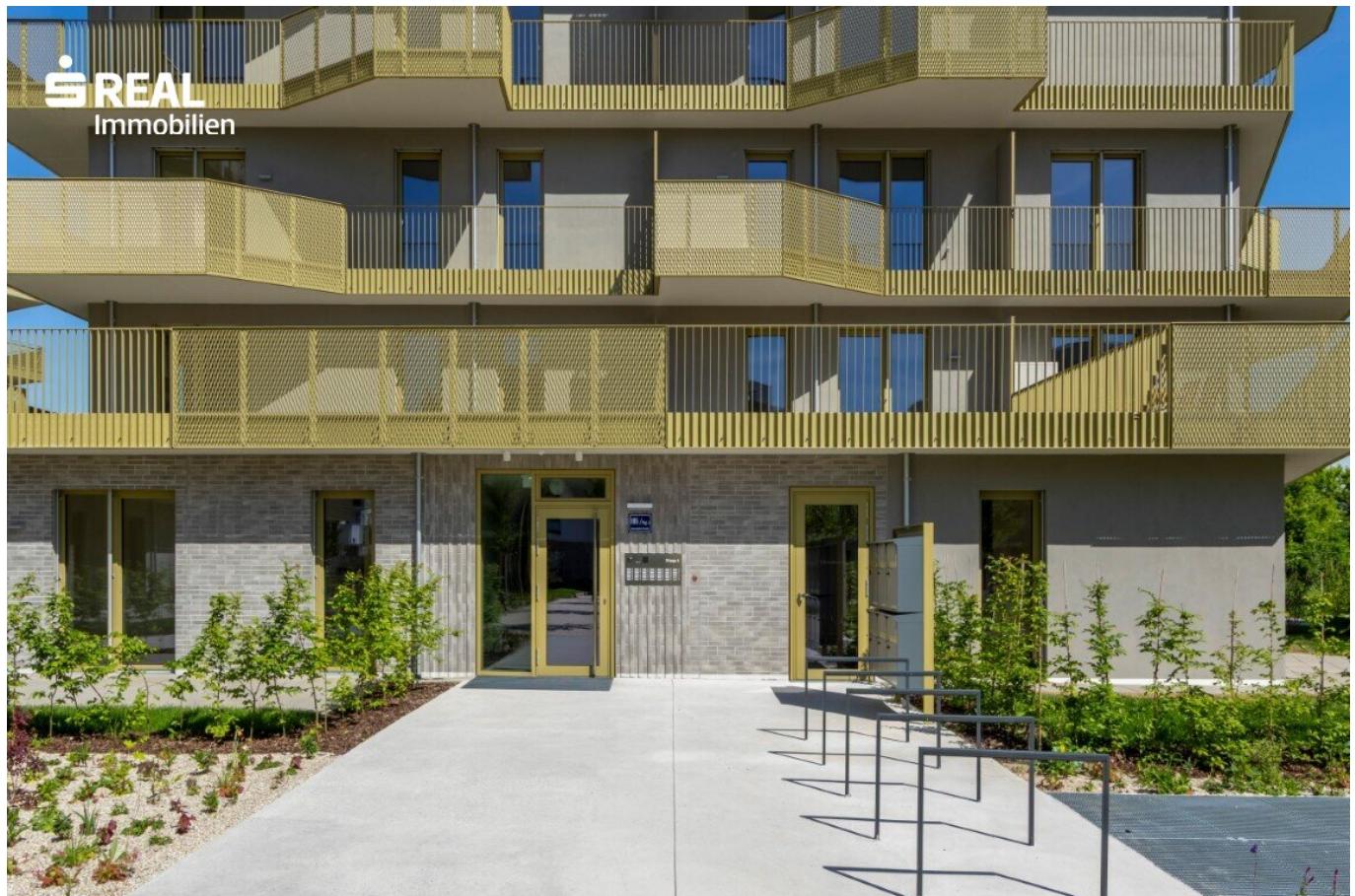


## Hirschfeld - Investieren und sofort vermieten



**Objektnummer: 960/73622**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 26,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	531.700,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.512,13 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



### Dr. Christine Klingler

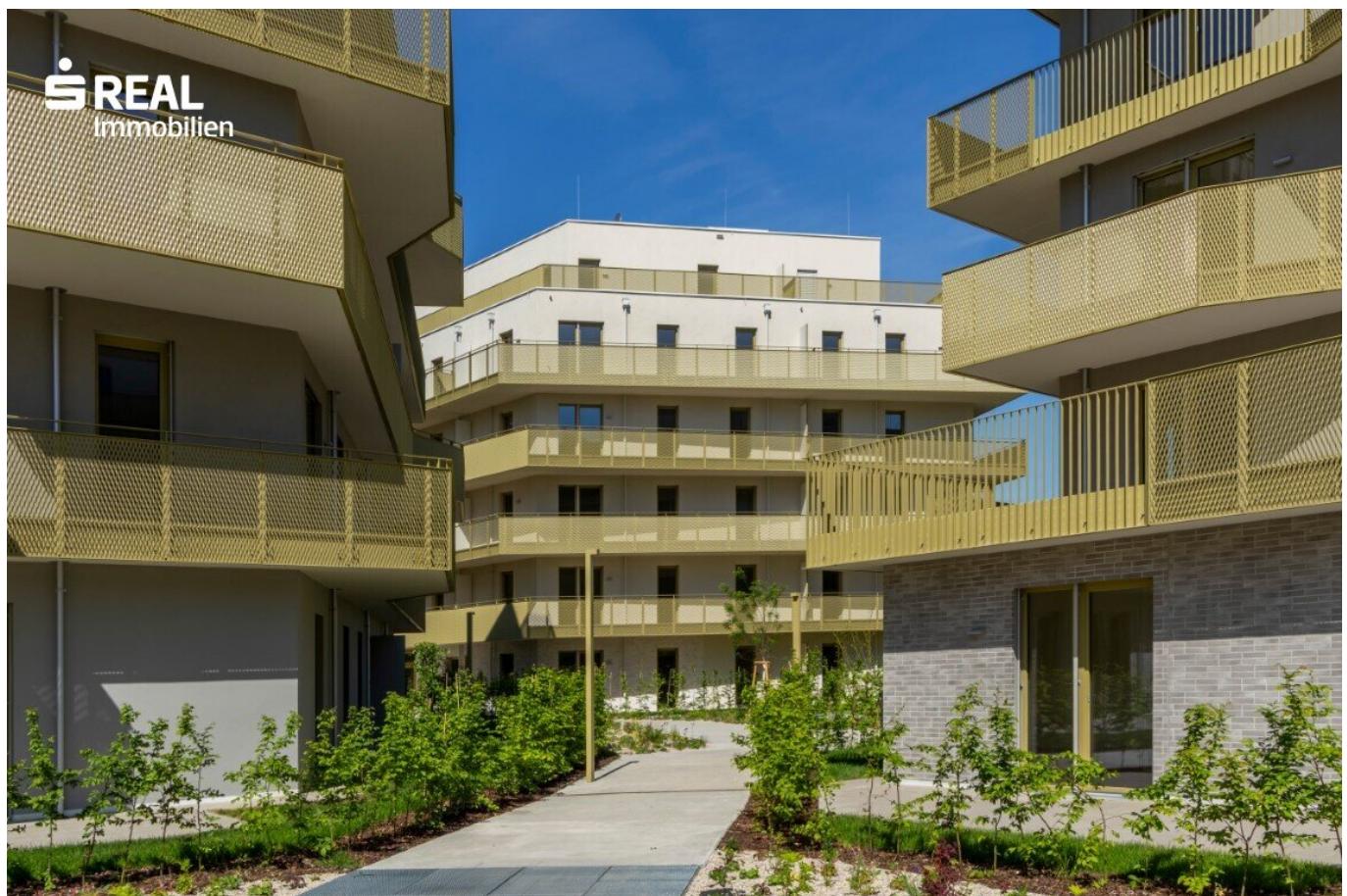
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraße Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26219  
H +43 664 8183538



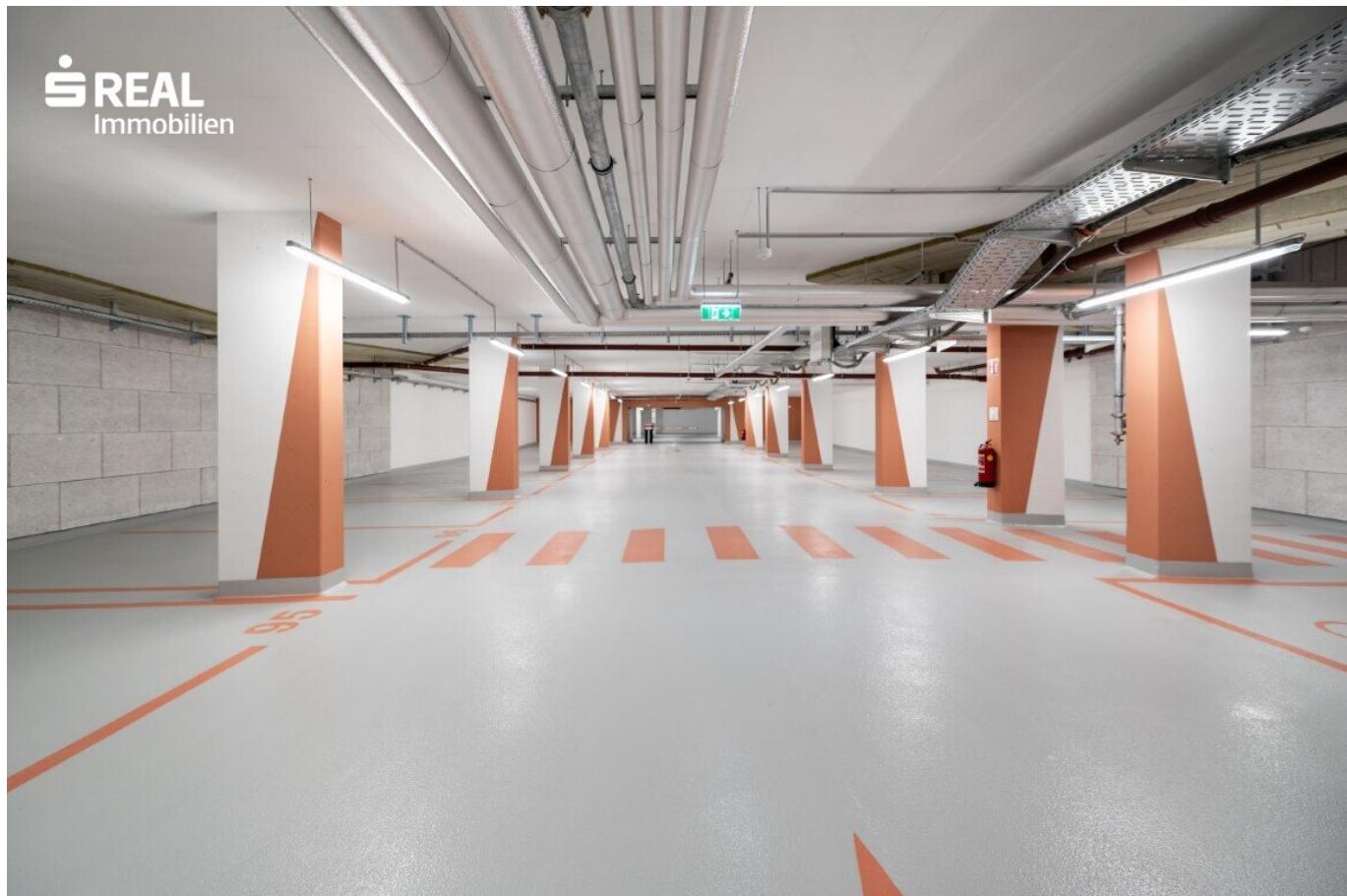
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







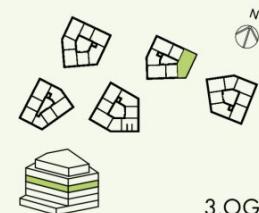




Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind unverbindliche Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßnahmen sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroanrichtungen, abgehängte Decken sowie Poterien sind nur noch 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 4  
TÜR 21



3.OG

NATURNAH WOHNEN  
Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	5
Wohnfläche	96,36 m <sup>2</sup>
Balkon	27,39 m <sup>2</sup>
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,04 m <sup>2</sup>

Stand 27.03.25

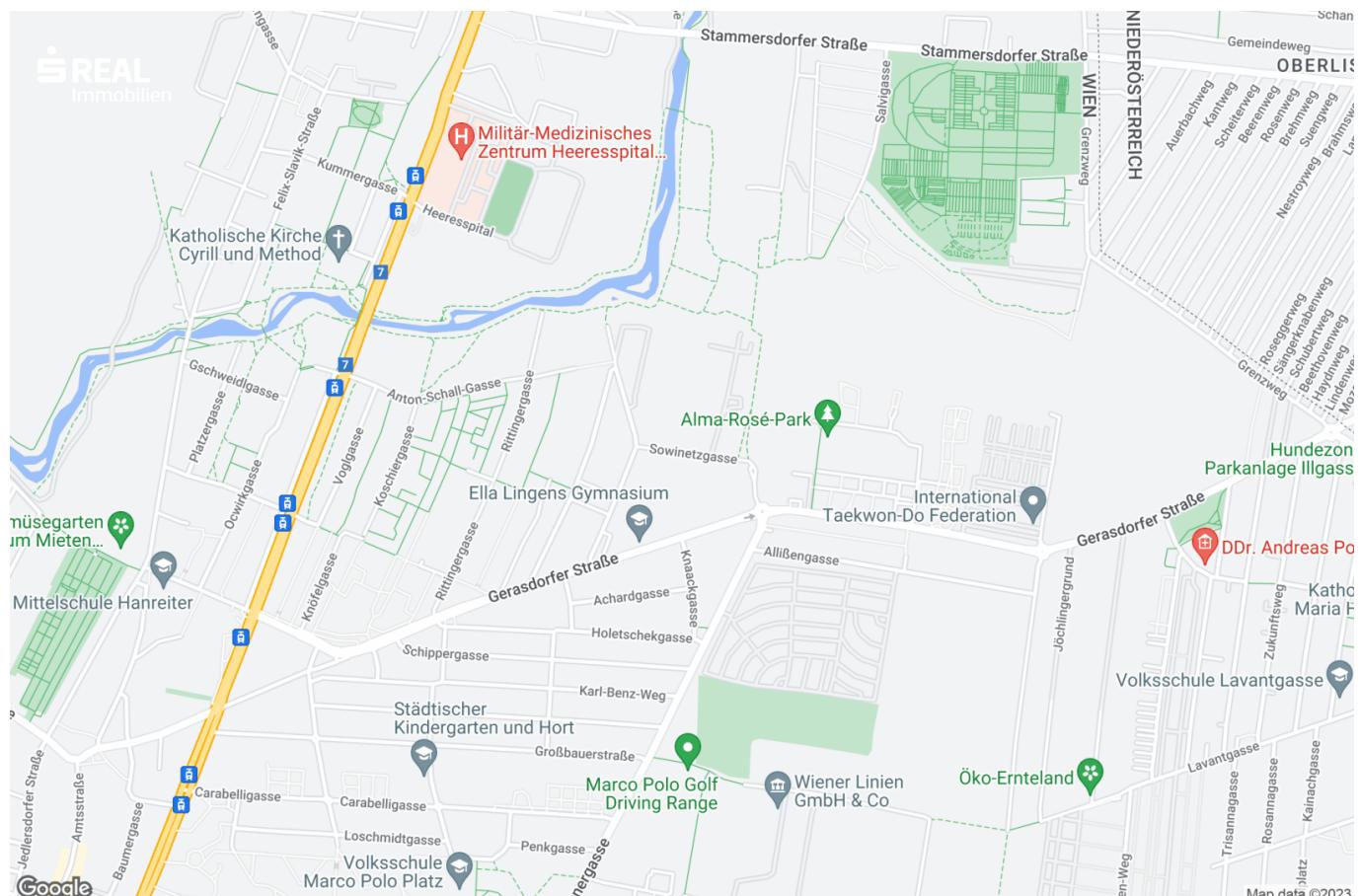
[www.hirschfeld.wien](http://www.hirschfeld.wien)  
[www.are.at](http://www.are.at)

A RE AUSTRIAN  
REAL ESTATE  
Ein Projekt der



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Objektbeschreibung

**Investieren und sofort vermieten – Anlegerwohnungen mit hoher Lebensqualität im Grünen**

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

Wohnen, wo die Stadt auf Natur trifft.

Das Wohngebiet Hirschfeld zeichnet sich durch viele gemeinschaftliche Freibereiche aus: eine Esplanade mit Allee, einen zentralen Quartiersplatz, einen großen Kinder- und Jugendspielplatz und einen praktischen Fahrradreparaturraum. Bänke in den Freibereichen laden zum gemütlichen Verweilen ein.

Freifinanziertes Eigentum in der Gerasdorfer Straße 105. 5 freistehende Häuser 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 Supermärkte, Drogerien und diverse Lokalitäten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Für größere Einkäufe ist das Shopping Center Nord in ca. 7 Fahrminuten schnell erreicht.

Sie möchten in eine Wohnung mit erstklassiger Ausstattung in grüner Lage investieren? 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**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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