

## **Sonnenlage trifft Wohnkomfort – 3 Zimmer mit großzügiger Südwest-Terrasse**



**Objektnummer: 960/74522**  
**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>                   | 66,15 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,59                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 394.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner

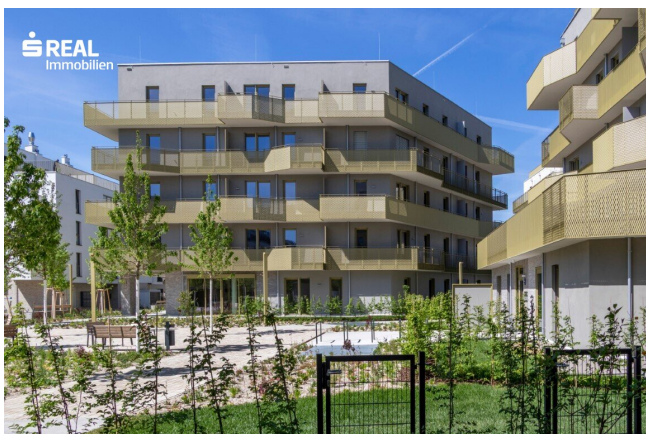
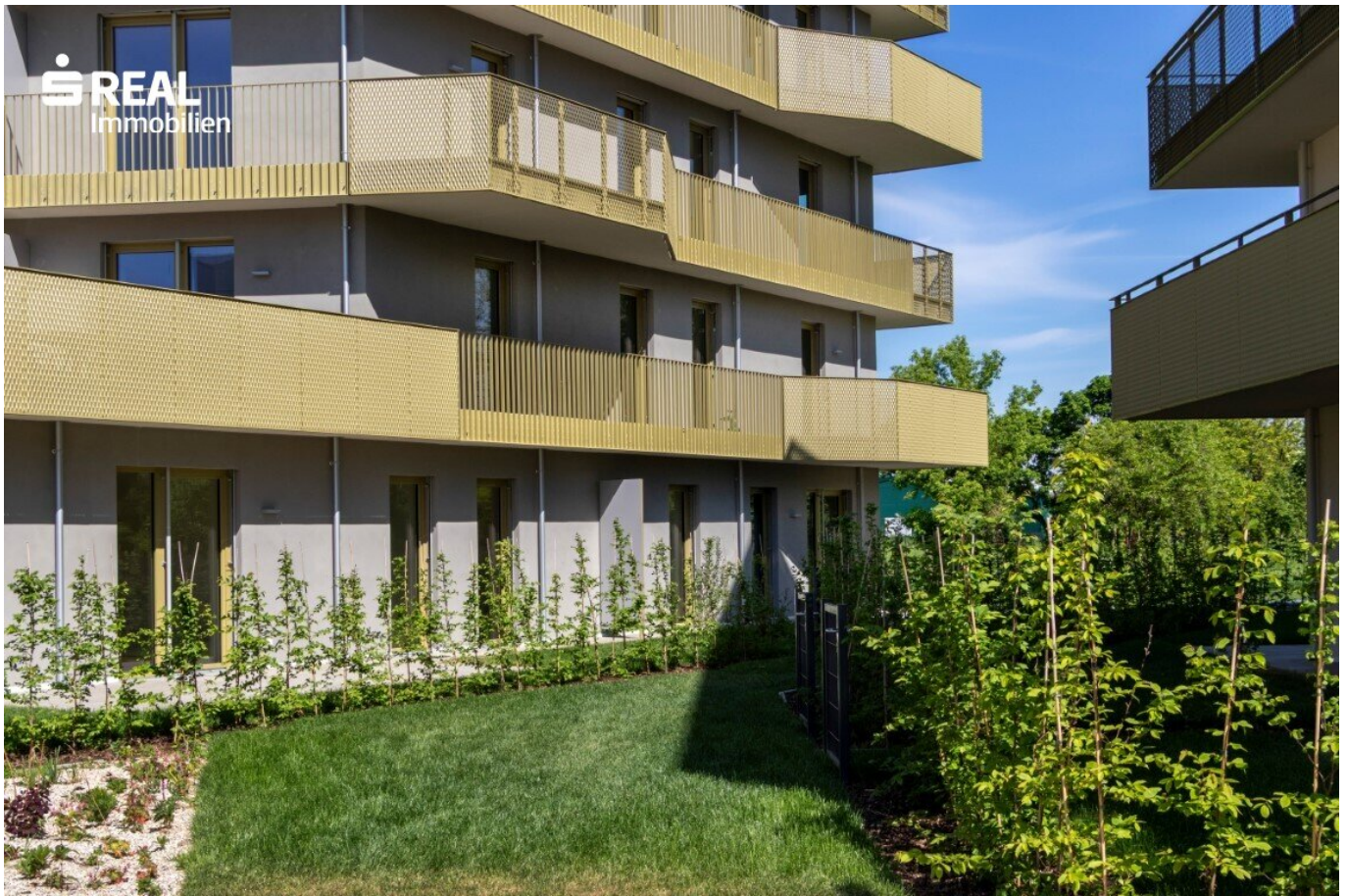


**Dr. Christine Klingler**

s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

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









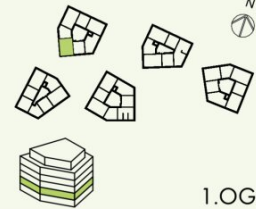


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 Poterien 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 2

TÜR 10



1.0G

### NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Zimmer Anzahl | 3                    |
| Wohnfläche    | 66,29 m <sup>2</sup> |
| Balkon        | 28,45 m <sup>2</sup> |
| Terrasse      | -                    |
| Garten        | -                    |
| Kellerabteil  | 3,20 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



Mitglied des  
immobilienring.at



## 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](https://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.

Diese moderne **3-Zimmer-Eigentumswohnung** im Wohnprojekt Hirschfeld überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einer außergewöhnlichen Freifläche. Das Highlight ist die **ca. 27 m<sup>2</sup> große Südwest-Terrasse**, die viele Sonnenstunden bis in den Abend bietet und viel Platz für Entspannung, Essen im Freien oder gesellige Abende schafft.

Ein besonderer Wohnkomfort: Alle Zimmer verfügen über einen direkten Ausgang auf die Terrasse. Dadurch entsteht ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl und ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenraum. Der großzügige Wohn-Essbereich bildet das Herz der Wohnung, während zwei weitere Zimmer flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Die hochwertige Ausstattung mit **Fußbodenheizung und -kühlung**, **3-Scheiben-Isolierverglasung**, **Parkettböden** und **Feinsteinzeugfliesen** sorgt für modernen Wohnkomfort. Nachhaltige Energieversorgung durch **Geothermie**, **Photovoltaik** und **Niedrigenergie-Standard** rundet dieses attraktive Wohnangebot ab.

Ein ideales Zuhause für alle, die viel Freiraum, Sonne und modernes Wohnen in naturnaher Lage suchen.

## 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.