

## **2-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse, Grünblick & nachhaltiger Technik**



GARTEN

**Objektnummer: 1939/164608**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<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>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	29,46 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

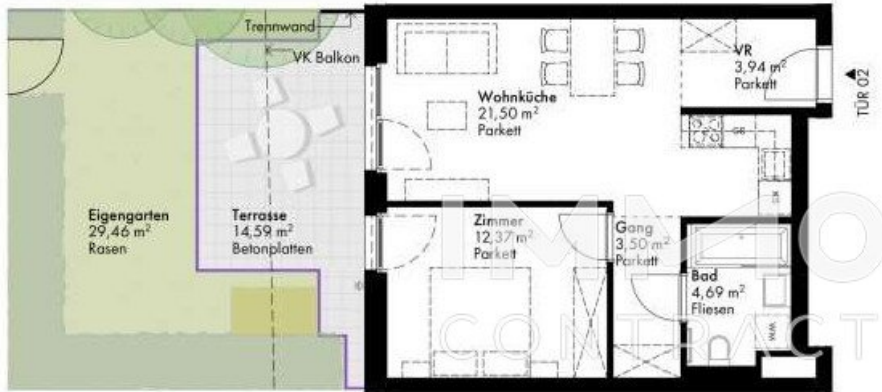
## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



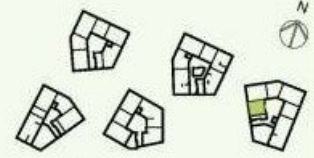


Eigengarten:  
Unterbauung durch Tiefgarage

# Hirschfeld

Stiege 5

TÜR 02



EG

## NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	2
Wohnfläche	46,00 m <sup>2</sup>
Balkon	-
Terrasse	14,59 m <sup>2</sup>
Garten	29,46 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	3,71 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



lung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig erenzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßnahmen sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, wie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

## Objektbeschreibung

### Provisionsfreie 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse & Grünblick

Diese attraktive 2-Zimmer-Gartenwohnung im neuen Wohnquartier **Hirschfeld** in 1210 Wien bietet ein starkes Gesamtpaket aus modernem Erstbezug, privatem Freiraum und attraktivem Kaufpreis. Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss**, ist **sofort beziehbar** und verfügt über ca. **46 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, ca. **29,46 m<sup>2</sup> Gartenfläche** sowie ca. **14,59 m<sup>2</sup> Terrasse**. Damit stehen Ihnen insgesamt rund **44 m<sup>2</sup> privater Außenbereich** zur Verfügung – ideal für alle, die kompaktes Wohnen mit eigenem Grün verbinden möchten.

Der offene Wohnbereich mit Wohnküche bildet den Mittelpunkt der Wohnung und führt direkt auf Terrasse und Garten. Ob gemütlicher Frühstücksplatz, Liegestuhl, kleine Lounge, Hochbeet oder Rückzugsort nach einem langen Tag – diese Freifläche erweitert den Wohnraum spürbar und schafft ein entspanntes Wohngefühl im Grünen.

Das separate Schlafzimmer sorgt für klare Raumstruktur und Privatsphäre. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Badezimmer mit Badewanne und WC sowie einen praktischen Abstellraum. Durch den effizienten Grundriss eignet sich die Einheit ideal für Singles, Paare, Pendler oder Anleger, die eine moderne Neubauwohnung mit Garten und sehr guter Vermietbarkeit suchen.

Die Ausstattung überzeugt mit zeitgemäßem Neubaukomfort: Parkett- und Fliesenböden, Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung, sommerliche Kühlung bzw. Temperierung, außenliegender Sonnenschutz, Doppel- bzw. Mehrfachverglasung, Glasfaseranbindung, Smart-Home-System, Photovoltaik-Anlage im Projekt sowie Personenaufzug.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.500m

##### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
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