

Erstbezug mit Weitblick: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon im naturnahen Hirschfeld



WOHNKÜCHE

Objektnummer: 1939/162691

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	276.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

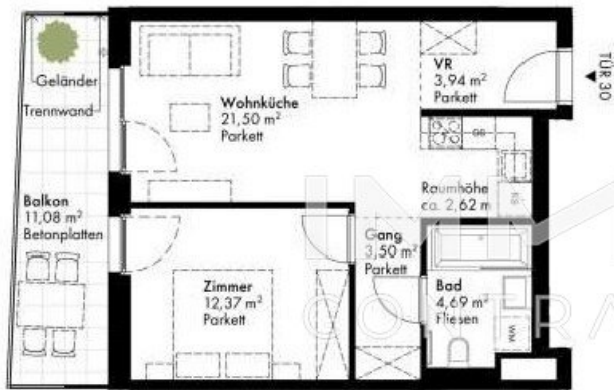


Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8409

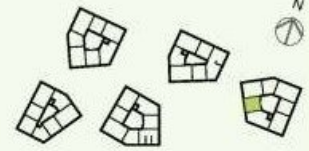




Hirschfeld

Stiege 5

TÜR 30



4.OG

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	2
Wohnfläche	46,00 m ²
Balkon	11,08 m ²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,06 m ²

Stand 27.03.25

www.hirschfeld.wien
www.aren.at

Ein Projekt der



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

Objektbeschreibung

Erstbezug im Hirschfeld – kompakt, modern und naturnah wohnen in 1210 Wien

Im beliebten Wohnquartier **Hirschfeld – naturnah wohnen** erwartet Sie diese moderne 2-Zimmer-Erstbezugswohnung im 4. Obergeschoss. Auf ca. **46 m² Wohnfläche** überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einem ca. **11 m² großen Westbalkon**, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Die helle Wohnküche bildet das Zentrum der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Das separate Schlafzimmer schafft einen angenehmen Rückzugsbereich, das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie WC. Parkett in den Wohnräumen, Fliesen in den Nassbereichen, außenliegender Sonnenschutz, Fußbodenheizung sowie eine angenehme Temperierung über die Fußbodenflächen unterstreichen den zeitgemäßen Wohnkomfort.

Das Quartier Hirschfeld verbindet ruhiges Wohnen am Stadtrand mit guter urbaner Anbindung. Der Bus befindet sich in kurzer Gehdistanz, die U1- und S-Bahn-Station Leopoldau ist gut erreichbar. Auch Nahversorgung, Schulen und Grünräume liegen im Umfeld. Besonders attraktiv ist die Lage am Übergang zu weitläufigen Grünflächen Richtung Bisamberg – ideal für alle, die Natur, Ruhe und Stadtnähe kombinieren möchten.

Die Wohnhausanlage bietet zusätzlich praktische Allgemeinbereiche wie Fahrradabstellräume, Paketboxen, Kinderspielplätze, Freiflächen sowie eine Tiefgarage. Das Projekt setzt auf nachhaltige Haustechnik mit Erdwärme, Wärmepumpen, Photovoltaikanteilen und sehr guten Energiewerten.

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