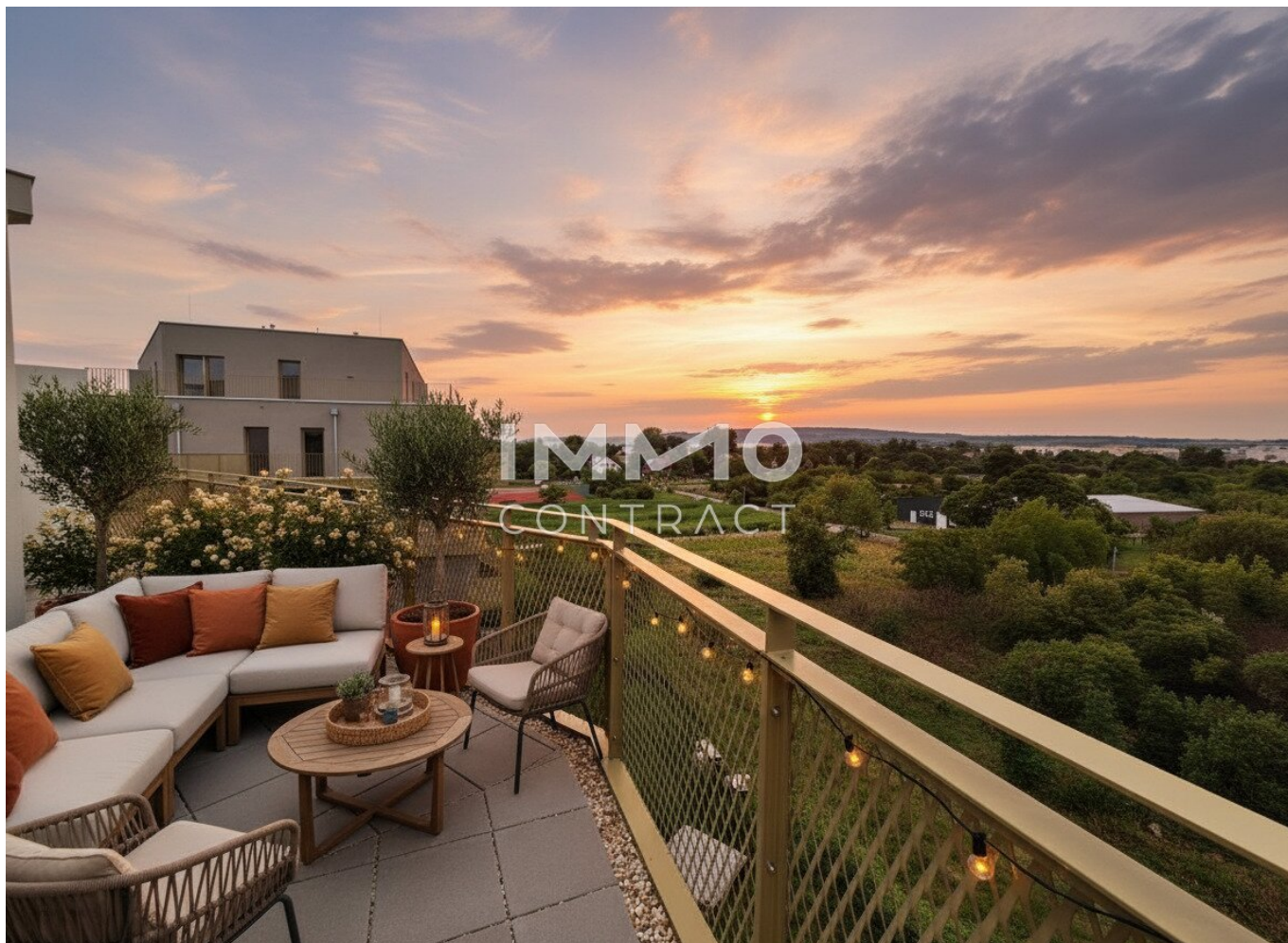


Neubau-Highlight: 2 Zimmer & großer Abendsonnenbalkon



Visualisierung_Balkon

Objektnummer: 1939/162517

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:	45,23 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,06 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	278.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



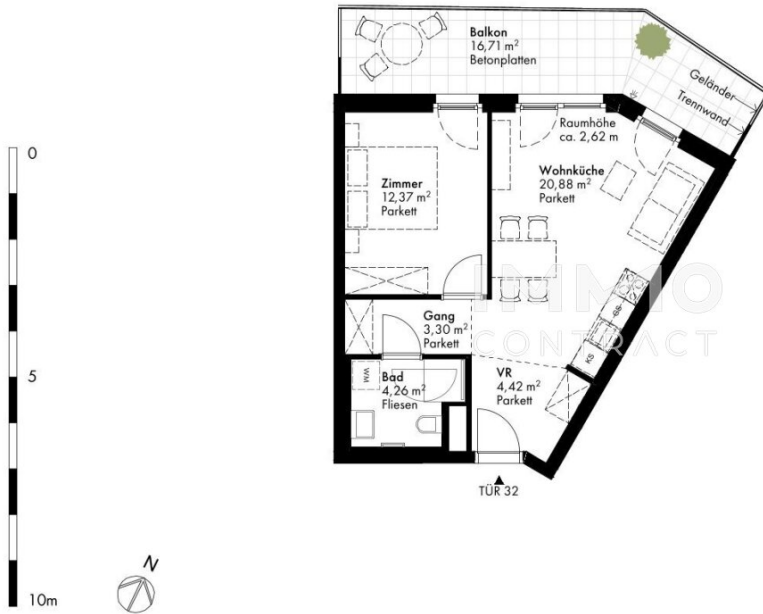
Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







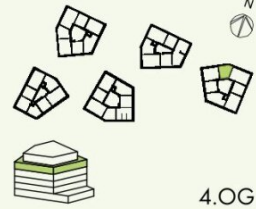


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 5

TÜR 32



4.OG

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	2
Wohnfläche	45,23 m ²
Balkon	16,71 m ²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,06 m ²

Stand 27.03.2025

www.hirschfeld.wien

www.are.at

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung im 4. Obergeschoss überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und einen großzügigen Balkon mit Grünblick. Die Wohnung befindet sich in einem hochwertigen Wohnprojekt in naturnaher Lage und wird im Erstbezug übergeben.

Der offene Wohn-Koch-Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum rund 16 m² großen Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien. Hochwertige Materialien, Parkettböden in den Wohnräumen sowie eine moderne Badezimmersausstattung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Perfekt geeignet für Eigennutzer, Paare oder Anleger.

Highlights:

- Erstbezug / Neubau
- 2 Zimmer
- großer Balkon
- helle Wohnküche
- moderne Ausstattung
- Kellerabteil
- naturnahe Lage
- gute Verkehrsanbindung
- gegen Aufpreis Tiefgaragenstellplätze erwerbbar

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