

Erstbezug im Hirschfeld: Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit XXL-Balkon und Geothermie-Komfort



Visualisierung_Einrichtung

Objektnummer: 1939/162468

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: | 65,73 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | A 21,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70 |
| Kaufpreis: | 403.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

Provision bezahlt der Abgeber.

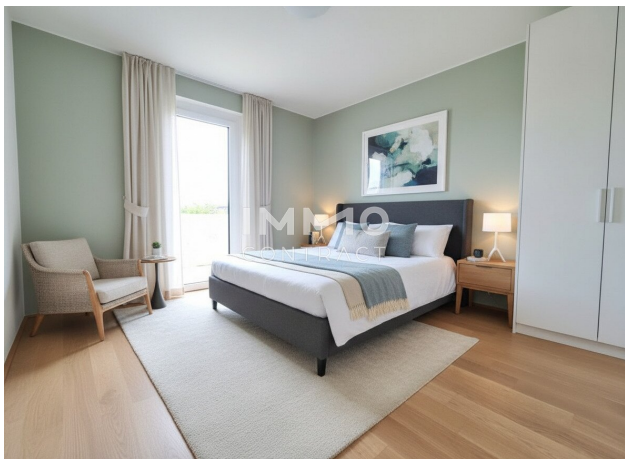
Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8409







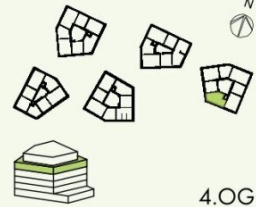


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können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

Hirschfeld

Stiege 5

TÜR 29



4.0G

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

| | |
|---------------|----------------------|
| Zimmer Anzahl | 3 |
| Wohnfläche | 65,73 m ² |
| Balkon | 26,31 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

Design-Neubau mit 26 m² Sonnenbalkon & modernster Komforttechnik

Inmitten des neuen Wohnquartiers „**Hirschfeld – Naturnah Wohnen**“ gelangt diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss zum Verkauf. Die Wohnung verbindet modernes Design, nachhaltige Energietechnik und außergewöhnlich großzügige Freiflächen zu einem Wohnkonzept mit hoher Lebensqualität. Mit rund 65,7 m² Wohnfläche und einem beeindruckenden Balkon von ca. 26 m² bietet sie ein Wohngefühl, das weit über den üblichen Neubau-Standard hinausgeht.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle Räume und schaffen einen fließenden Übergang auf den weitläufigen Balkon, der ausreichend Platz für Lounge, Essbereich und Urban Gardening bietet. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Homeoffice-Zimmer.

Die Ausstattung überzeugt durch hochwertige Parkettböden, Fußbodenheizung und sommerliche Temperierung, elektrisch steuerbare Raffstores, dreifach verglaste Fenster sowie eine moderne Badgestaltung mit Badewanne und separatem WC. Die nachhaltige Energieversorgung erfolgt über Geothermie-Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaik.

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