

**Preis jetzt sichern: 2-Zimmer-Neubau mit 12 m² Balkon &
Grünlage**



3

Objektnummer: 1939/162746

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:	53,13 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

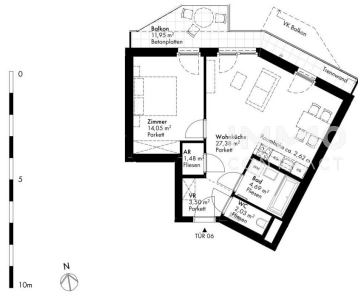


Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8409

H +43 664 6000 8409



Die gezeichnete Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung dient nur als Möblierungsbeispiel und ist nicht verbindlich für die Ausführung des Projektes. Die Raum- und Höhenangaben sind Richtwerte und können sich noch geringfügig ändern. Bauabläufe können sich ändern. Sämtliche Maße und Abstände sind ohne Gewähr. Raum- und Höhenangaben sind ohne Gewähr. Sämtliche Maße und Abstände sind ohne Gewähr. Raum- und Höhenangaben sind ohne Gewähr. Sämtliche Maße und Abstände sind ohne Gewähr.

Hirschfeld

Stiege 1
TÜR 06

1.0G

NATURNAH WOHNEN
Geroldsdorfer Straße 105
1220 Wien (Kornfeld)

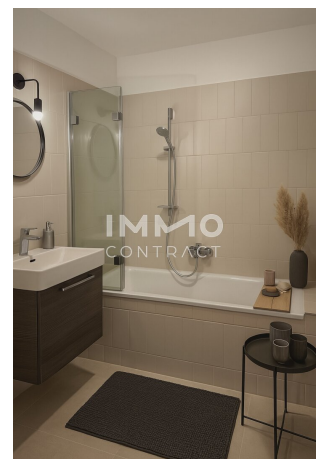
Zimmer-Anzahl	2
Wohnfläche	53,13 m ²
Balkon	11,95 m ²
Terrasse	-
Garten	-
Kelleranteil	3,39 m ²

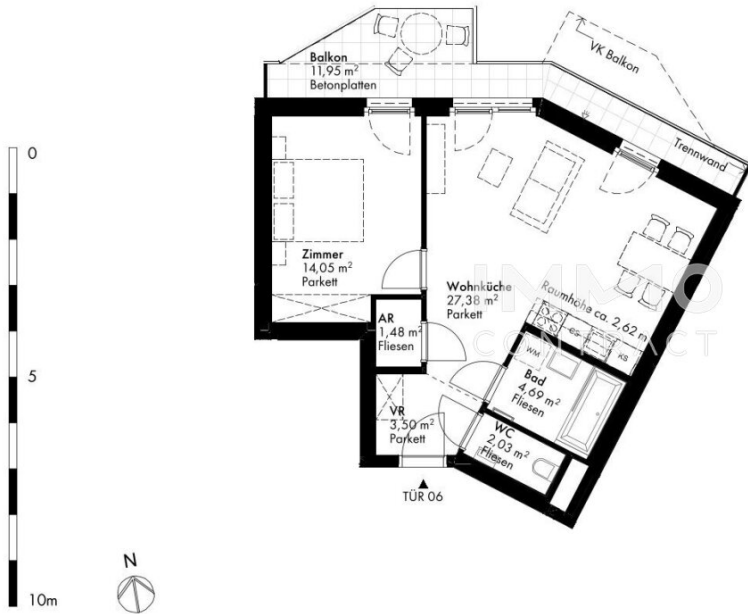
Stand: 27.03.2023

www.hirschfeld.wien
www.ars.at

Ein Projekt der **ARE** ALTEUTRUM REAL ESTATE



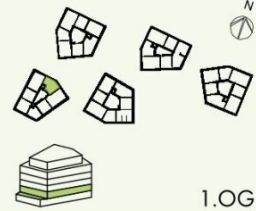




Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können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

Hirschfeld

Stiege 1
TÜR 06



NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	2
Wohnfläche	53,13 m ²
Balkon	11,95 m ²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,19 m ²

Stand 27.03.2025

www.hirschfeld.wien
www.are.at

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Provisionsfreier 2-Zimmer-Erstbezug mit großem Balkon im Hirschfeld

Diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung im beliebten Wohnquartier **Hirschfeld** in 1210 Wien bietet ein starkes Gesamtpaket aus großzügiger Wohnfläche, attraktivem Außenbereich, sofortiger Verfügbarkeit und provisionsfreiem Kauf. Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss**, ist **sofort beziehbar** und verfügt über ca. **53,13 m² Wohnfläche** sowie einen ca. **11,95 m² großen Balkon**.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die gute Größe lässt sich der Raum angenehm in Wohnen, Essen und Kochen gliedern. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf den Balkon, der mit knapp 12 m² viel Platz für Sitzgruppe, Pflanzen, Sonnenliege oder gemütliche Feierabende im Freien bietet.

Das separate Schlafzimmer sorgt für Privatsphäre und macht den Grundriss besonders alltagstauglich. Durch die großzügigere Wohnfläche eignet sich diese Wohnung ideal für Paare, Singles mit Platzbedarf, Pendler oder Anleger, die eine moderne Neubauwohnung mit sehr guter Nutzbarkeit und starker Vermietbarkeit suchen.

Die Ausstattung entspricht einem zeitgemäßen Neubau-Standard: Parkett- und Fliesenböden, Fußbodenheizung, sommerliche Kühlung bzw. Temperierung, außenliegender Sonnenschutz, Doppel- bzw. Mehrfachverglasung, Personenaufzug, offene Wohnküche, Kabel-/Sat-TV sowie Photovoltaik-Anlage im Projekt. Ergänzt wird das Quartier durch Fahrradraum, Gartennutzung und Kinderspielplatz.

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