

**Neubau-Highlight: 2 Zimmer & Balkon mit Abendsonne zu
top Preis!**



Objektnummer: 1939/162507

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:	45,19 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,10 m²
Heizwärmebedarf:	A 21,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	271.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







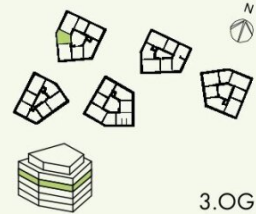


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 2

TÜR 25



3.OG

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	2
Wohnfläche	45,19 m²
Balkon	14,06 m²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,10 m²

Stand 27.03.2025

www.hirschfeld.wien
www.are.at

Ein Projekt der

ARE AUSTRIAN
REAL
ESTATE

Objektbeschreibung

Willkommen im Hirschfeld – Leben im Grünen, nördlich der Donau

Diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung im 3. Obergeschoß überzeugt durch eine effiziente Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und einen gut nutzbaren Balkon. Die Wohnung wird im Erstbezug übergeben und eignet sich ideal für Eigennutzer, Paare oder Anleger.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist die offen gestaltete Wohnküche mit großzügigem Koch-, Ess- und Wohnbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen direkten Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet. Das separat begehbare Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Platz.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und funktional geplant. Vorraum und Gangflächen sind kompakt gehalten und optimal nutzbar. Ein eigenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Am Rande eines weitläufigen Grünzugs, der sich bis zum Bisamberg erstreckt, entstand im naturnahen Hirschfeld ein einzigartiges Wohnquartier, ideal für alle, die Ruhe im Grünen mit urbaner Lebensqualität verbinden möchten. Besonders punktet die Wohnanlage beim Thema Nachhaltigkeit: Hirschfeld erfüllt den **klimaaktiv Silber Standard** und überzeugt als **Niedrigenergiehaus** mit innovativem Energiekonzept.

Ausstattungs Highlights

- Fußbodenheizung und Kühlung über Geothermie/Wärmepumpe
- Photovoltaik Anlage am Dach
- 3-fach isolierverglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit elektrisch bedienbaren Raffstores
- Sicherheitstüren inkl. Reedkontakt im EG und DG für die Nachrüstung einer Alarmanlage
- Hochwertig ausgestattete Badezimmer mit bodenebener Dusche bzw. Badewanne

- Eichenparkettböden
- Hauseigene SAT-Anlage
- Kellerabteil
- Hauseigene Tiefgarage (Nachrüstungsmöglichkeit E-Ladestation)

Ihr neues Zuhause wartet bereits – jetzt anfragen und provisionsfrei sichern!

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

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