

Schnell sein lohnt sich: Sofort beziehbarer 2-Zimmer-Neubau mit Balkon im Hirschfeld



1

Objektnummer: 1939/162462

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:	45,32 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	270.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

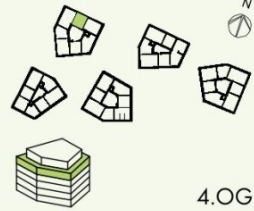
T +43 664 6000 8409

H +43 664 6000 8409



Hirschfeld

Stiege 2
TÜR 34



4.OG

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	2
Wohnfläche	45,32 m ²
Balkon	11,51 m ²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,03 m ²

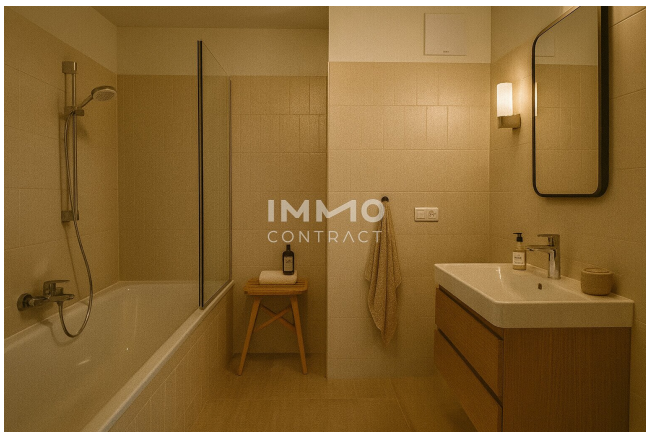
Stand 27.03.25

www.hirschfeld.wien
www.are.at

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN 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 nach 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.





Objektbeschreibung

Willkommen im **Hirschfeld – naturnah wohnen nördlich der Donau**. Diese moderne **2-Zimmer-Erstbezugswohnung** in der Gerasdorfer Straße 105 überzeugt mit kompakter Wohnfläche, hochwertiger Ausstattung und einem großzügigen Balkon im **4. Obergeschoss**.

Auf rund **45,32 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein effizienter Grundriss mit heller Wohnküche, separatem Schlafzimmer, modernem Bad, WC und praktischem Vorraum. Der ca. **11,51 m² große Balkon** erweitert den Wohnraum angenehm nach außen und bietet Platz für eine kleine Lounge, Pflanzen oder entspannte Stunden im Freien. Durch die Lage im **4. Obergeschoss** entsteht ein besonders angenehmes Wohngefühl mit mehr Weitblick und Privatsphäre. Die Wohnung ist **sofort beziehbar** und wird schlüsselfertig mit Keller übergeben.

Das Wohnquartier Hirschfeld verbindet Ruhe am Stadtrand mit guter Anbindung. Die Buslinie 32A bringt Sie zur U1- und S-Bahn-Station Leopoldau, zusätzlich ist die Straßenbahnlinie 31 Richtung Floridsdorf und Schottenring erreichbar. Auch Autofahrer profitieren von der nahegelegenen A22.

Auch die Ausstattung passt perfekt zu modernem Wohnen: Fußbodenheizung, Kühlung bzw. Temperierung, außenliegender Sonnenschutz, Parkett- und Fliesenböden, Personenaufzug, Fahrradraum, Tiefgaragenoption, Gartennutzung und Kinderspielplatz schaffen ein komfortables Gesamtpaket. Das nachhaltige Energiekonzept des Projekts setzt auf Geothermie, Grundwasser-Wärmepumpen und Photovoltaik; die Gebäude sind zudem **klimaaktiv Silber vorzertifiziert**.

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