

## **Wohnhighlight: 3 Zimmer Erstbezug mit großzügigem Panorama-Balkon**



BALKON

**Objektnummer: 1939/162525**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	66,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	408.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





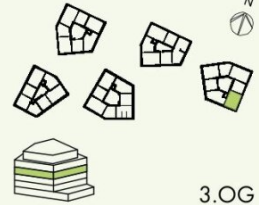


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 21



3.OG

## NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	66,29 m <sup>2</sup>
Balkon	29,61 m <sup>2</sup>
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,08 m <sup>2</sup>

Stand 27.03.2025

[www.hirschfeld.wien](http://www.hirschfeld.wien)

[www.are.at](http://www.are.at)

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE

## Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung im 3. Obergeschoss überzeugt mit durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einer außergewöhnlich großen Freifläche. Der rund 28 m<sup>2</sup> große Balkon erweitert den Wohnraum deutlich und schafft ein echtes Plus an Lebensqualität. Die Wohnung wird im Erstbezug übergeben und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Der zentrale Wohnbereich ist als großzügige Wohnküche mit über 25 m<sup>2</sup> gestaltet. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und direkten Zugang auf den Balkon – perfekt für Essen im Freien, Entspannung oder Homeoffice im Grünen. Zwei separat begehbare Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das moderne Badezimmer ist funktional geplant, zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung. Ein Abstellraum sowie ein gut nutzbarer Vorraum schaffen praktischen Stauraum im Alltag.

Die Wohnung entspricht zeitgemäßem Neubau-Standard mit Fokus auf Energieeffizienz und Komfort: Parkettböden in den Wohnräumen, Feinsteinzeug in Bad und Nebenräumen, Fußbodenheizung mit sommerlicher Temperierung, 3-fach verglaste Fenster sowie elektrisch gesteuerter Außensonnenschutz. Ein Kellerabteil ist zugeordnet, ein Lift ist vorhanden.

Die Wohnanlage liegt in einem neu entwickelten, grünen Umfeld mit guter Infrastruktur und Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitflächen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

### Kurzfakten:

- 3 Zimmer
- ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 28 m<sup>2</sup> Balkon
- Neubau / Erstbezug
- Wohnküche mit Balkonzugang
- Bad + separates WC
- Abstellraum
- Fußbodenheizung & Kühltemperierung

- Kellerabteil

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