

**Neubau-Erstbezug mit Weitblick: 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 26 m<sup>2</sup>  
Balkon & nachhaltiger Wohnkomfort**



1

**Objektnummer: 1939/162428**

**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>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

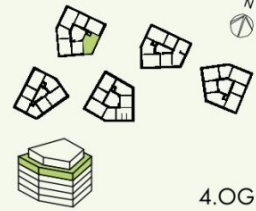
T +43 664 6000 8409

H +43 664 6000 8409



# Hirschfeld

Stiege 2  
TÜR 29



4.OG

## NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	65,97 m <sup>2</sup>
Balkon	26,31 m <sup>2</sup>
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,12 m <sup>2</sup>

Stand 27.03.2025

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





## Objektbeschreibung

Willkommen im **Hirschfeld – naturnah wohnen nördlich der Donau**. Diese moderne **3-Zimmer-Erstbezugswohnung** in der Gerasdorfer Straße 105 bietet ein besonders attraktives Gesamtpaket aus großzügiger Wohnfläche, riesiger Freifläche, nachhaltiger Ausstattung und provisionsfreiem Erwerb.

Auf rund **65,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit heller Wohnküche, zwei separaten Zimmern, modernem Bad, WC und praktischem Vorraum. Das absolute Highlight ist der ca. **26,31 m<sup>2</sup> große Balkon** – eine außergewöhnliche Freifläche, die den Wohnraum eindrucksvoll erweitert. Ob Lounge-Bereich, Esstisch, Pflanzen oder Sonnenplatz: Hier entsteht ein vollwertiger zusätzlicher Wohnbereich im Freien. Die Wohnung befindet sich im **4. Obergeschoss**, ist **sofort beziehbar** und wird schlüsselfertig mit Keller übergeben.

Die Lage verbindet naturnahe Ruhe mit guter urbaner Anbindung. Das Quartier Hirschfeld liegt am Rande eines weitläufigen Grünzugs Richtung Bisamberg und bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit Esplanade, zentralem Quartiersplatz und gemeinschaftlichen Freiflächen. Die Buslinie 32A führt zur U1- und S-Bahn-Station Leopoldau; zusätzlich ist die Straßenbahnlinie 31 Richtung Floridsdorf und Schottenring erreichbar. Auch die A22 ist rasch angebunden.

Auch die Ausstattung überzeugt: Fußbodenheizung, Kühlung bzw. Temperierung, außenliegender Sonnenschutz, Parkett- und Fliesenböden, Personenaufzug, Fahrradraum, Tiefgaragenoption, Gartennutzung und Kinderspielplatz sorgen für modernen Wohnkomfort. 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