

## **Provisionsfreier Erstbezug mit großem Balkon – moderne 2-Zimmer-Wohnung im naturnahen Hirschfeld**



ZIMMER

**Objektnummer: 1939/162721**

**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>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €
<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



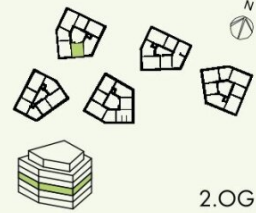




# Hirschfeld

Stiege 2

TÜR 16



2.0G

## NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	2
Wohnfläche	46,00 m <sup>2</sup>
Balkon	11,08 m <sup>2</sup>
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,06 m <sup>2</sup>

Stand 27.03.25

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

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

## **Provisionsfreier Erstbezug im grünen Hirschfeld – moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon**

Willkommen im Hirschfeld – einem modernen Wohnquartier im 21. Wiener Gemeindebezirk, das naturnahes Wohnen mit guter urbaner Anbindung verbindet. Diese hochwertige 2-Zimmer-Neubauwohnung befindet sich im 2. Obergeschoß und bietet auf ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept, helle Wohnbereiche und einen großzügigen Balkon mit ca. 11,08 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben und überzeugt durch zeitgemäße Ausstattung: Parkettböden in den Wohnräumen, Feinsteinzeug in den Sanitärbereichen, Fußbodenheizung, Temperierung über die Fußbodenheizung in der warmen Jahreszeit, außenliegender Sonnenschutz sowie moderne Mehrfachverglasung. Das Badezimmer ist bereits ausgestattet, die offene Wohnküche bietet Raum für individuelle Gestaltung.

Das Quartier Hirschfeld steht für Wohnen im Grünen: Die Anlage liegt nahe einem weitläufigen Grünzug Richtung Bisamberg und bietet gemeinschaftliche Freiflächen, Spielbereiche, Fahrradabstellmöglichkeiten, Paketboxen und eine angenehme Wohnumgebung. Gleichzeitig profitieren Bewohner:innen von guter Infrastruktur: Bus, Straßenbahn, U-Bahn-Anbindung, Nahversorgung, Schulen und weitere Einrichtungen befinden sich in erreichbarer Nähe.

Ein weiterer Vorteil: Die Wohnung ist sofort beziehbar und für Käufer:innen provisionsfrei.

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