

**Provisionsfrei: Erstbezug in Top Lage (U1 Leopoldau Nähe) - 2 Zimmer von der Sonne geküsst**



3

**Objektnummer: 1939/162647**

**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>	51,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	301.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

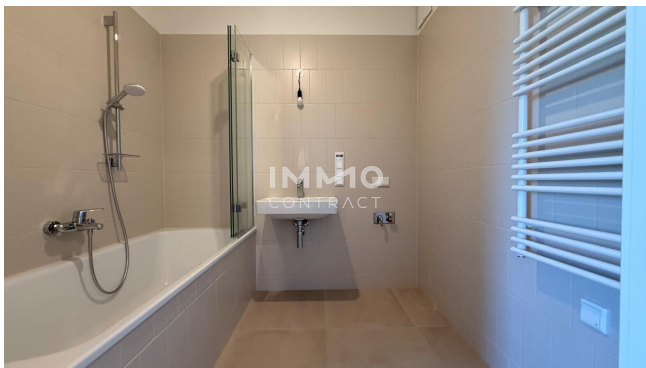
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8409  
H +43 664 6000 8409

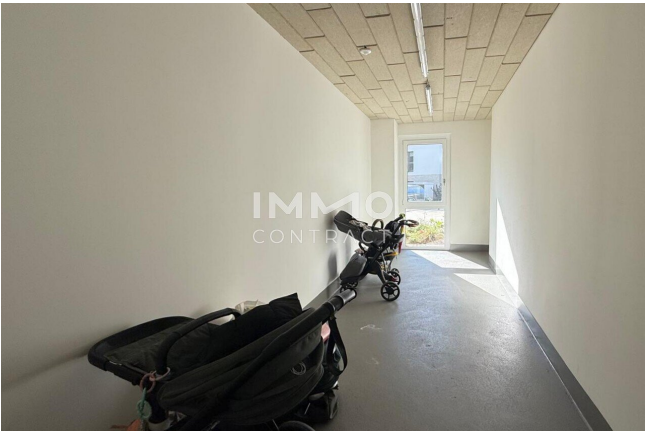


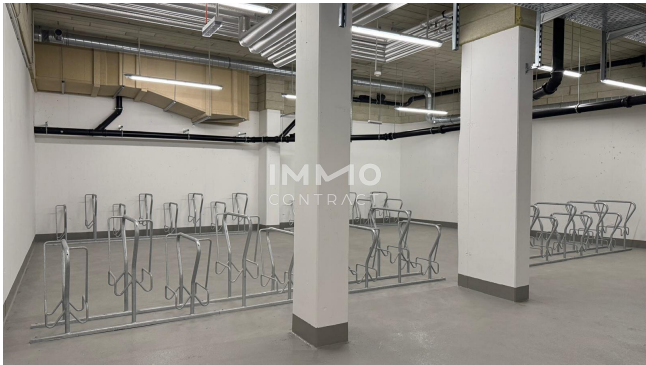
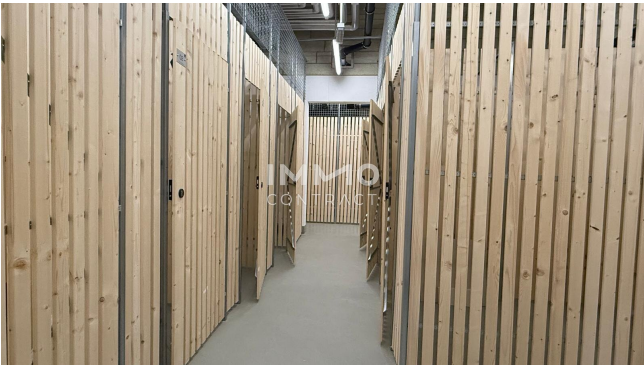


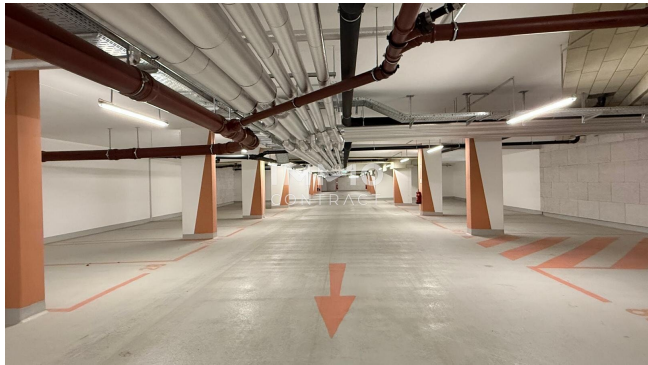
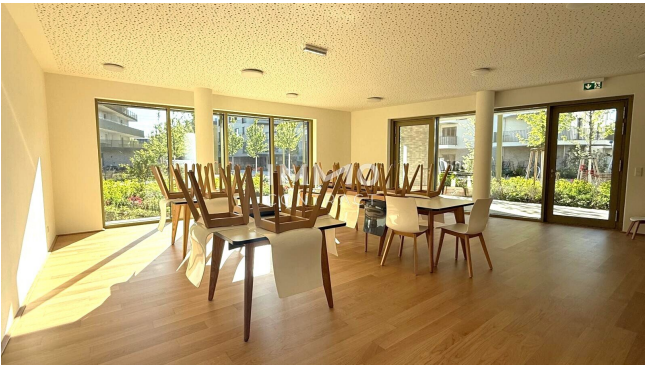










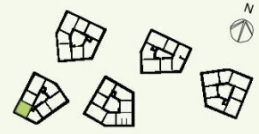




Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können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

# Hirschfeld

Stiege 1  
TÜR 17



2.OG

## NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	2
Wohnfläche	51,46 m <sup>2</sup>
Balkon	16,81 m <sup>2</sup>
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,52 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

## Willkommen im Hirschfeld – Leben im Grünen, nördlich der Donau

Diese ca. **51,46 m<sup>2</sup> große Wohnung** besticht durch ihre gut geschnittene Raumaufteilung mit zwei Zimmern, einer einladenden Wohnküche mit Blick ins Grüne sowie einem getrennten Bad und WC. Ein besonderes Highlight ist der ca. **16,81 m<sup>2</sup> große Balkon**, der viel Platz zum Entspannen im Freien bietet.

Raumaufteilung: Stiege 1 Top 17:

Wohnküche: ca. 22,88 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: ca. 12,25 m<sup>2</sup>

Vorraum: ca. 3,50 m<sup>2</sup>

Gang: ca. 6,72 m<sup>2</sup>

Bad: ca. 4,48 m<sup>2</sup>

WC: ca. 1,63 m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum: ca. 3,52 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 16,81 m<sup>2</sup>

Raumhöhe: ca. 2,62 m<sup>2</sup>

Hirschfeld bietet durchdachten Wohnraum für Familien, Paare, Singles und Menschen jeden Alters. Das Quartier ist geprägt von einem lebendigen Miteinander – ein Ort des Ankommens, des Begegnens und des Verweilens. Die Esplanade mit Allee, der zentrale Quartiersplatz sowie zahlreiche lauschige Plätze schaffen Raum für Erholung und Gemeinschaft.

## Infrastruktur & Lage

Die Immobilie überzeugt durch ihre attraktive Lage – ideal für Naturliebhaber und Familien, die Erholung im Grünen mit den Vorzügen der Stadt verbinden möchten. Das angrenzende Wald- und Wiesengebiet sowie der nahegelegene Marchfeldkanal laden zu entspannten

Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder ausgedehnten Radtouren ein.

Auch in puncto Bildung ist bestens vorgesorgt: Das renommierte Ella-Lingens-Gymnasium befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Kindergärten und Volksschulen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Buslinie 32A erreichen Sie bequem die U-Bahnlinie U1 (Station Leopoldau) sowie die Straßenbahnlinien 30 und 31. Damit ist eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt garantiert.

Für Autofahrer bietet die nahegelegene A22 (Donauufer Autobahn) optimale Anbindung – auch der Flughafen Wien ist in rund 30 Minuten erreichbar.

Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Supermärkte, Restaurants, Drogerien und eine Postfiliale bestens abgedeckt. Für größere Einkäufe steht Ihnen das Shopping Center Nord zur Verfügung, das Sie in wenigen Fahrminuten erreichen.

## **Energieausweis**

Der Heizwärmebedarf beträgt ca. **24,8 kWh/m<sup>2</sup>a** und entspricht der **Klasse B**. (FGEE: 0,58 / Klasse A+)

Lassen Sie sich vom Wohnprojekt „Hirschfeld – Naturnah wohnen“ begeistern und sichern Sie sich eine dieser attraktiven Wohnungen.

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Silva Baghramian, MBA gerne zur Verfügung. Sie erreichen sie telefonisch unter [+43 664 84 27 261](tel:+436648427261) oder per E-Mail an [s.baghramian@immocontract.at](mailto:s.baghramian@immocontract.at).**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen.

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