

**Provisionsfreier Preis-Hit nahe U1 Leopoldau:
2-Zimmer-Erstbezug mit Terrasse & Balkon**



image2

Objektnummer: 1939/162651

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	40,63 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	263.000,00 €
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





Die grüne Fläche zeigt die räumliche Gestaltung der Immobilie. Die Abbildung zeigt die räumliche Gestaltung der Immobilie und ist als Orientierungshilfe zu verstehen. Die Raum- und Nutzungszustände, sowie Ausstattungs- und mögliche Werte und können sich nicht geringfügig ändern. Bestehende Terrassen sind vollständig. Sonderliche Maße und Maßangaben sind im Grundriss und können sich nicht ändern. Haus- und Elektroarbeiten, abgesehen von den im Plan und nur nach Einverständnis der Eigentümerin, sind die Befreiung von Erdarbeiten sind die Hinweise zu weiteren Änderungen während der Bauausführung - mögliche Behinderungen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorzulegen.

Hirschfeld

Stiege 1
TÜR 09

1.OG

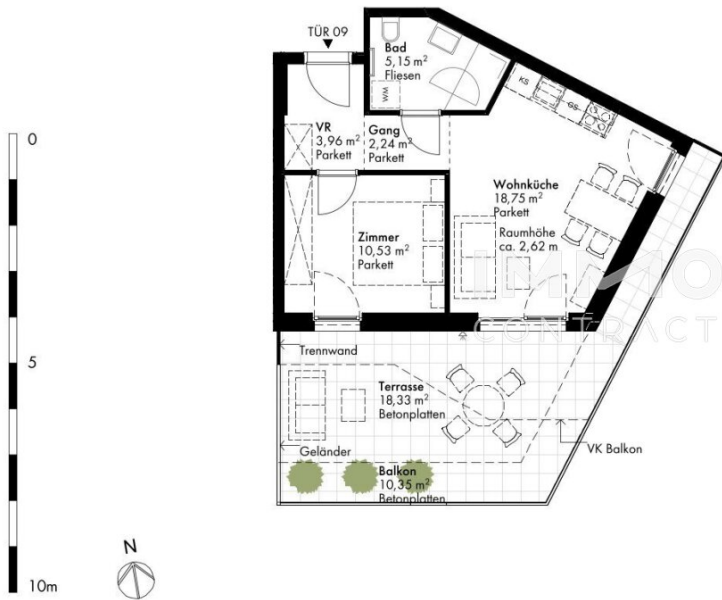
NATURNAH WOHNEN
Geräusche Straße 105
1210 Wien, Hirschfeld

Zimmer Anzahl	2
Wohnfläche	40,63 m ²
Balkon	10,33 m ²
Terrasse	18,33 m ²
Garten	
Kellerstiel	3,07 m ²

Stand 27.03.25

www.hirschfeld.wien
www.ore.at

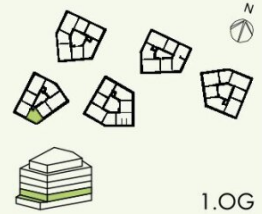
Ein Projekt der **ORE** REAL ESTATE



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.

Hirschfeld

Stiege 1
TÜR 09



1.0G

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	2
Wohnfläche	40,63 m ²
Balkon	10,35 m ²
Terrasse	18,33 m ²
Garten	-
Kellerabteil	3,07 m ²

Stand 27.03.25

www.hirschfeld.wien

www.are.at

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Provisionsfreier 2-Zimmer-Erstbezug mit Terrasse, Balkon & attraktivem Preis

Diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung im beliebten Wohnquartier **Hirschfeld** in 1210 Wien überzeugt mit einem starken Gesamtpaket aus **Erstbezug, provisionsfreiem Kauf**, durchdachtem Grundriss und großzügiger Freifläche. Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss**, ist **sofort beziehbar** und bietet ca. **40,63 m² Wohnfläche**, eine ca. **18,33 m² große Terrasse** sowie zusätzlich einen ca. **10,35 m² Balkon**. Damit stehen insgesamt rund **28,68 m² Außenfläche** zur Verfügung – ein außergewöhnlicher Mehrwert in dieser Wohnungsgröße.

Der Wohnbereich mit offener Wohnküche bildet das Zentrum der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Hier entsteht ein idealer Platz für Frühstück im Freien, entspannte Feierabende, Pflanzen, Lounge-Möbel oder einen kleinen Outdoor-Essbereich. Das separate Schlafzimmer sorgt für klare Raumstruktur und angenehme Privatsphäre.

Die Wohnung eignet sich perfekt für Singles, Paare, Pendler oder Anleger, die eine kompakte Neubauwohnung mit guter Vermietbarkeit, attraktiver Freifläche und guter Anbindung suchen. Besonders stark ist die Kombination aus **provisionsfreiem Kaufpreis, Erstbezug** und **Nähe zum U1- und S-Bahn-Knoten Leopoldau**.

Die Ausstattung entspricht einem modernen Neubau-Standard: Parkett- und Fliesenböden, Fußbodenheizung, sommerliche Kühlung bzw. Temperierung, außenliegender Sonnenschutz, Doppel- bzw. Mehrfachverglasung, Personenaufzug, offene Wohnküche, Kabel-/Sat-TV sowie Photovoltaik-Anlage im Projekt. Ergänzt wird das Quartier durch Fahrradraum, Gartennutzung und Kinderspielplatz.

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