

**Moderner Starterhit mit Freifläche – ideal für Singles,
Paare oder Anleger**



Visualisierung_Einrichtung

Objektnummer: 1939/162441

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,93 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



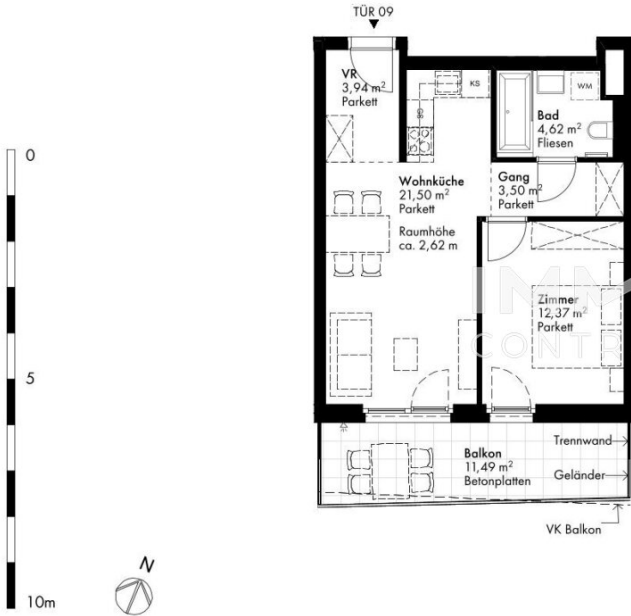
Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8409



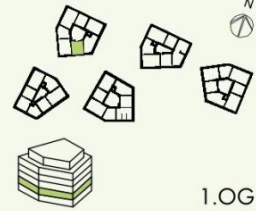




Hirschfeld

Stiege 2

TÜR 09



1.OG

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	2
Wohnfläche	45,93 m ²
Balkon	11,49 m ²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,05 m ²

Stand 27.03.2025

www.hirschfeld.wien

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

Willkommen im **Hirschfeld – naturnah wohnen nördlich der Donau**. Diese moderne **2-Zimmer-Erstbezugswohnung** in der Gerasdorfer Straße 105 bietet ein starkes Gesamtpaket aus effizientem Grundriss, hochwertiger Ausstattung, nachhaltigem Energiekonzept und großzügiger Freifläche.

Auf rund **45,93 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine helle Wohnküche, ein separates Schlafzimmer, ein Bad mit Badewanne, ein separates WC sowie ein praktischer Vorraum mit Abstellmöglichkeit. Der ca. **11,49 m² große Balkon** erweitert den Wohnraum angenehm nach außen und bietet Platz für Lounge-Möbel, Pflanzen oder einen gemütlichen Essbereich im Freien. Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss**, ist **sofort beziehbar** und wird schlüsselfertig mit Keller übergeben.

Die Lage überzeugt durch eine attraktive Kombination aus **absoluter Ruhelage**, naturnahem Wohnumfeld und guter öffentlicher Anbindung. Das Quartier Hirschfeld liegt am Rande eines weitläufigen Grünzugs Richtung Bisamberg und bietet Esplanade, zentralen Quartiersplatz sowie gemeinschaftliche Freiflächen. Mit der Buslinie 32A gelangt man zur U1- und S-Bahn-Station Leopoldau; zusätzlich ist die Straßenbahnlinie 31 Richtung Floridsdorf und Schottenring erreichbar. Auch die A22 ist gut angebunden.

Auch technisch ist die Wohnung bestens ausgestattet: Fußbodenheizung, Kühlung bzw. Temperierung, kontrollierte Wohnraumlüftung, außenliegender Sonnenschutz, Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster, Glasfaseranbindung, Erdwärme und Photovoltaik sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Der Energieausweis weist **HWB Klasse A mit 21,5 kWh/m²a** und **fGEE Klasse A+ mit 0,7** aus.

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