

**Modern wohnen im Hirschfeld: 45 m² Wohnfläche, 17 m²
Freifläche & gute Anbindung**



4

Objektnummer: 1939/162731

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:	45,19 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	272.000,00 €
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



Hirschfeld

Stiege 2
TÜR 18

2.OG

NATURNAH WOHNEN
Gersdorfer Straße 105
1120 Wien Fockelhof

Zimmer-Anzahl	2
Wohnfläche	45,19 m ²
Balkon	16,71 m ²
Terrasse	-
Garten	-
Kelleranteil	3,58 m ²

Stand 27.03.2023

www.hirschfeld.wien
www.ars.at

Ein Projekt der **ALZEBIAN REAL ESTATE**

Die gezeichnete Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Abbildung zeigt nur die Möblierungsanordnung und ist daher nicht Bestandteil der Lieferaufträge der Fertigung. Die Baum- und Materialangaben, sowie Bauverfahren und angibtliche Maße und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sonderwünsche und Maßabweichungen sind Einzelanfragen und können sich noch ändern. Hauswerk und Elektroverbindungen, abgibtungstechnische Details sowie Papier- und nur noch Einzelanfragen dargestellt. Für die Anfertigung von Einbauelementen und die Preisermittlung während der Bauausführung - mögliche Behinderungen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.





Objektbeschreibung

Willkommen im **Hirschfeld – naturnah wohnen nördlich der Donau**. Diese moderne **2-Zimmer-Erstbezugswohnung** in der Gerasdorfer Straße 105 verbindet eine kompakte, gut nutzbare Wohnfläche mit einer außergewöhnlich großzügigen Balkonfläche und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Auf rund **45,19 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein effizienter Grundriss mit heller Wohnküche, separatem Schlafzimmer, modernem Bad, WC und praktischem Vorraum. Das absolute Highlight ist der ca. **16,71 m² große Balkon** – eine beeindruckende Freifläche für diese Wohnungsgröße. Ob Frühstück im Freien, gemütliche Lounge, Pflanzen oder entspannte Abendstunden: Hier entsteht ein zusätzlicher Wohnbereich mit echtem Mehrwert. Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss**, ist **sofort beziehbar** und wird schlüsselfertig mit Keller übergeben.

Die Lage überzeugt durch die Kombination aus naturnahem Wohngefühl und guter urbaner Anbindung. Das Quartier Hirschfeld liegt am Rande eines weitläufigen Grünzugs Richtung Bisamberg. 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 die Ausstattung spricht für modernen Neubaukomfort: Fußbodenheizung, Kühlung bzw. Temperierung, außenliegender Sonnenschutz, Parkett- und Fliesenböden, Personenaufzug, Fahrradraum, Tiefgaragenoption, Gartennutzung und Kinderspielplatz schaffen ein rundes Gesamtpaket. 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