

**Sofort beziehbarer Neubau mit 14 m² Westbalkon –
kompakt, ruhig & hochwertig**



SCHLAFZIMMER

Objektnummer: 1939/162513

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:	45,23 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	265.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8409





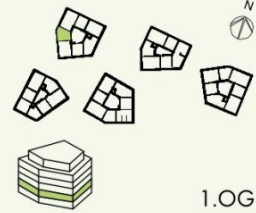


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 2

TÜR 11



1.OG

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	2
Wohnfläche	45,23 m ²
Balkon	14,06 m ²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,10 m ²

Stand 27.03.2025

www.hirschfeld.wien

www.are.at

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Willkommen im **Hirschfeld – naturnah wohnen nördlich der Donau**. Diese moderne **2-Zimmer-Erstbezugswohnung** in der Gerasdorfer Straße 105 überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einem außergewöhnlich großen Balkon, der den Wohnraum perfekt ins Freie erweitert.

Auf rund **45,23 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung eine helle Wohnküche, ein separates Schlafzimmer, ein modernes Bad mit WC sowie einen praktischen Vorraum. Das absolute Highlight ist der ca. **14,06 m² große Westbalkon** – ideal für entspannte Nachmittage, Abendsonne, Pflanzen, Lounge-Möbel oder ein gemütliches Outdoor-Dinner. Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss**, ist **sofort beziehbar** und wird schlüsselfertig mit Keller übergeben.

Die Lage verbindet naturnahe Ruhe mit urbaner Anbindung. Das Quartier Hirschfeld liegt am Rande eines weitläufigen Grünzugs Richtung Bisamberg und bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit Esplanade, zentralem Quartiersplatz und gemeinschaftlichen Freiflächen. Gleichzeitig ist die öffentliche Anbindung gut: Die Buslinie 32A führt zur U1- und S-Bahn-Station Leopoldau, zusätzlich ist die Straßenbahnlinie 31 Richtung Floridsdorf und Schottenring erreichbar. Auch die A22 ist rasch angebunden.

Auch technisch und energetisch ist die Wohnung stark positioniert: Fußbodenheizung, Kühlung bzw. Temperierung, außenliegender Sonnenschutz, Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster, Glasfaseranbindung, Photovoltaik-Anlage und Erdwärme 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