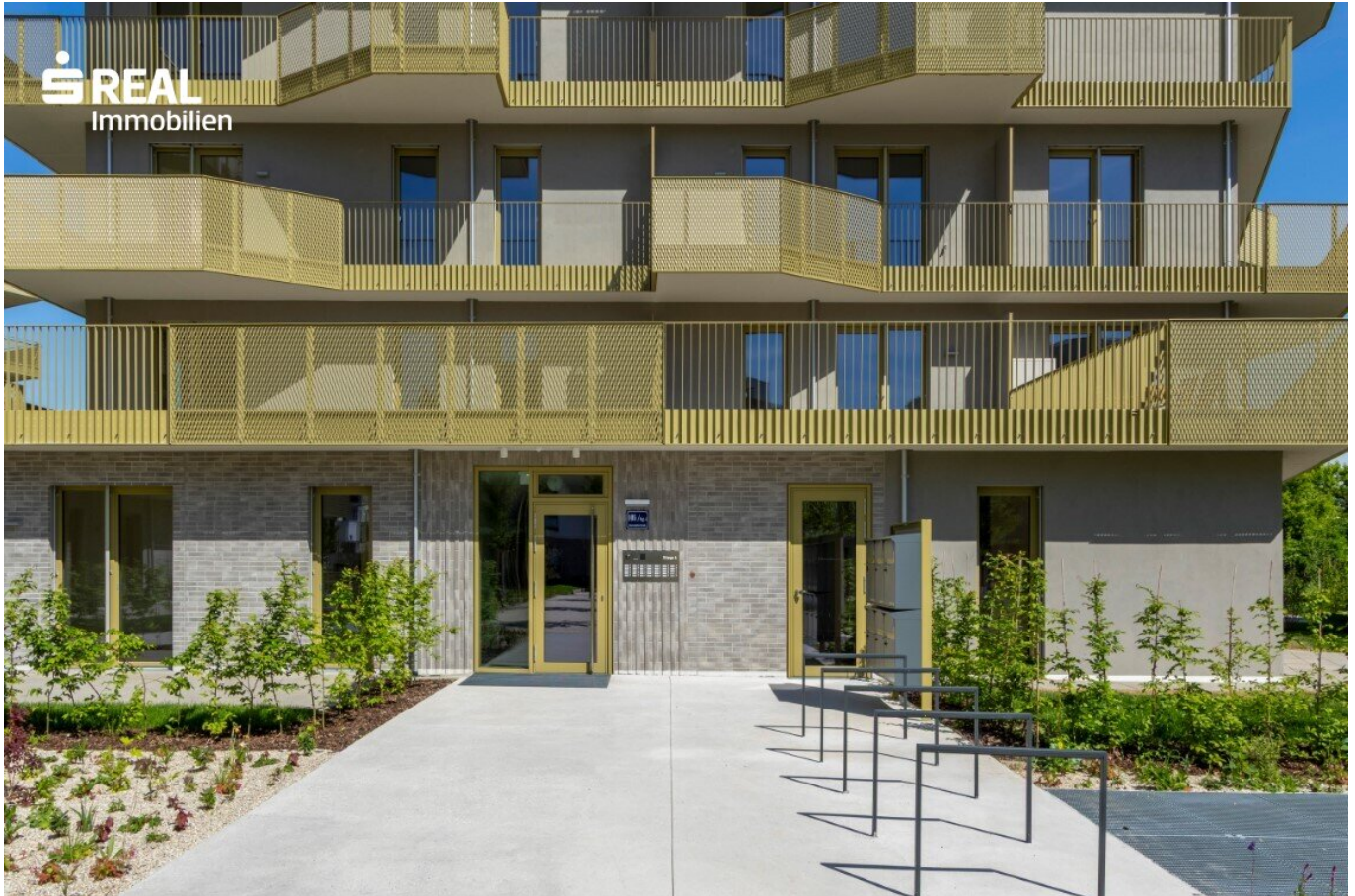


## **Viel Platz - Viel Licht - Viel Freiraum – 5 Zimmer mit großzügigem Balkon im Projekt Hirschfeld**



**Objektnummer: 960/74783**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 96,46 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 5                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 26,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,58                          |
| Kaufpreis:                    | 594.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 185,30 €                         |
| Heizkosten:                   | 52,93 €                          |
| USt.:                         | 32,29 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner

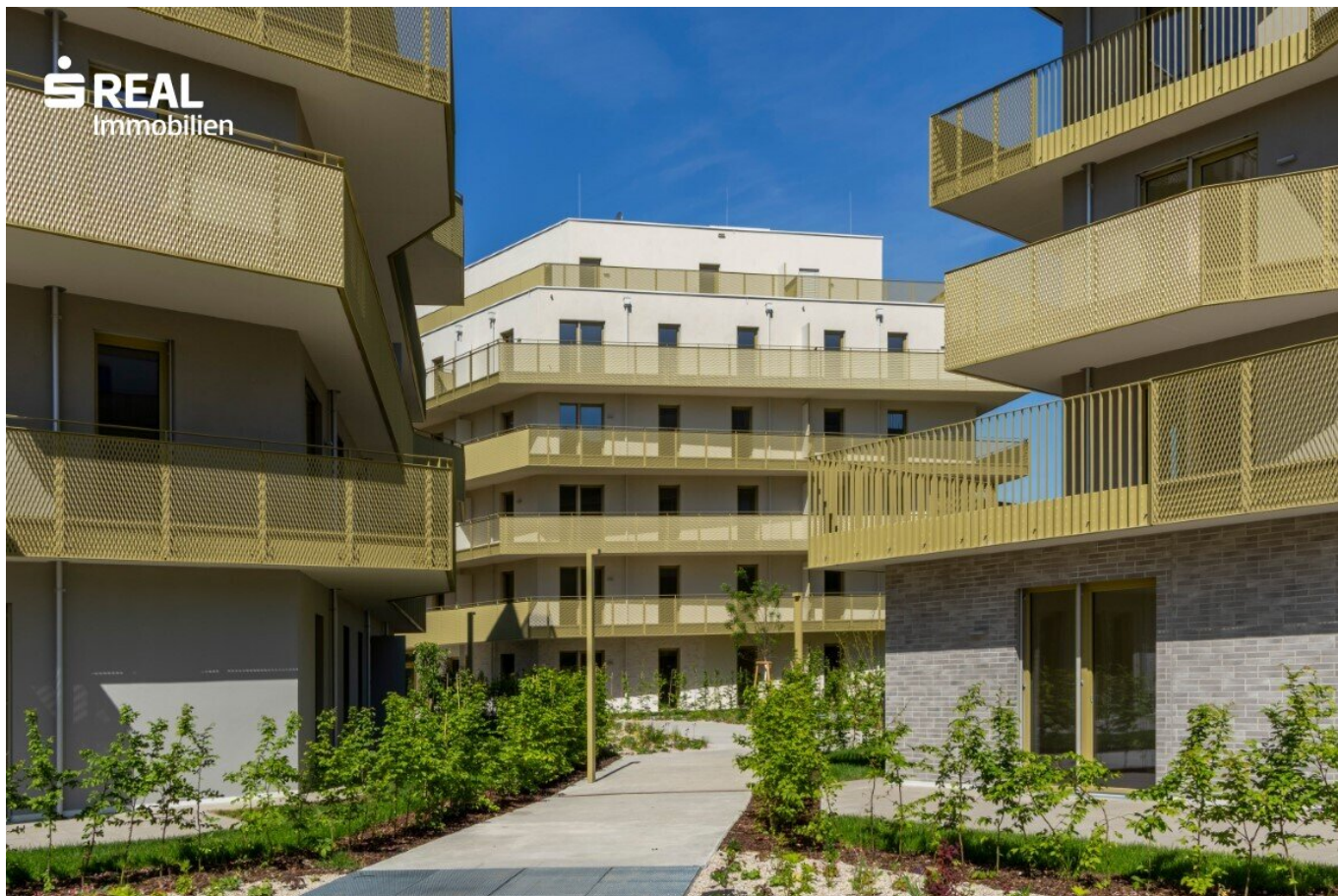


**Dr. Christine Klingler**

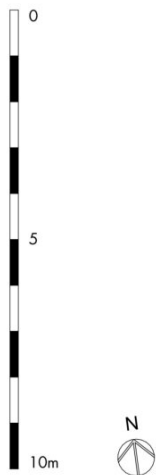
s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60



Mitglied des  
immobilienring.at







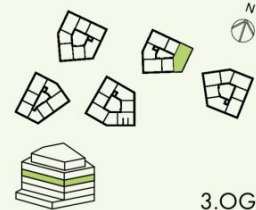
Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 4

TÜR 21



3.OG

### NATURNAH WOHNEN

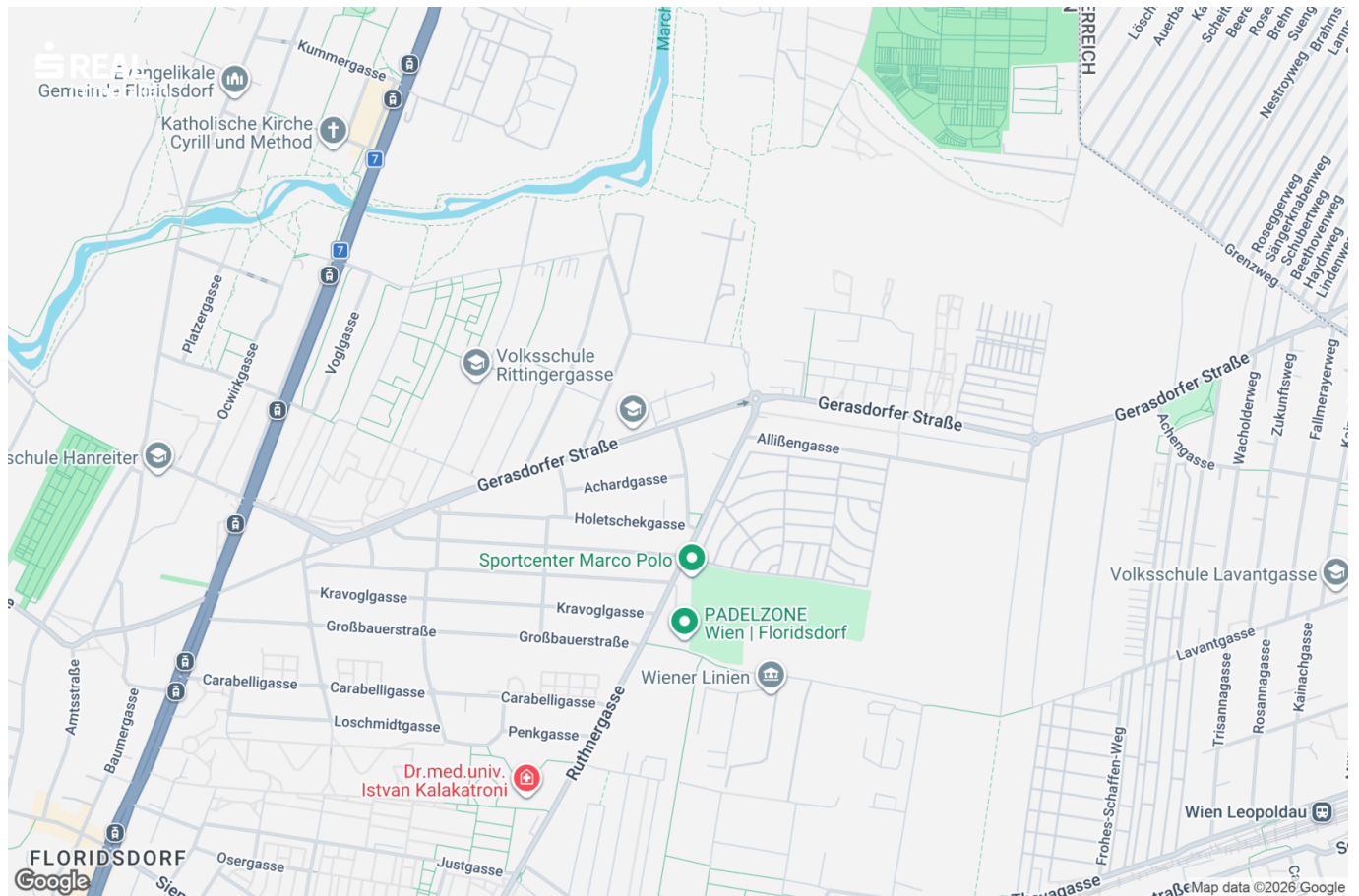
Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

|               |          |
|---------------|----------|
| Zimmer Anzahl | 5        |
| Wohnfläche    | 96,36 m² |
| Balkon        | 27,39 m² |
| Terrasse      | -        |
| Garten        | -        |
| Kellerabteil  | 3,04 m²  |

Stand 27.03.25

[www.hirschfeld.wien](http://www.hirschfeld.wien)  
[www.aren.at](http://www.aren.at)

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN  
REAL ESTATE



## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche **5-Zimmer-Wohnung** im Projekt Hirschfeld vereint großzügiges Wohnen, durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Freifläche zu einem idealen Zuhause für Familien oder alle, die viel Platz schätzen.

Das Herzstück der Wohnung ist die offene Wohnküche mit ca. 26 m<sup>2</sup>, die direkt auf den großzügigen Balkon (ca. 27 m<sup>2</sup>) führt. Hier genießen Sie sonnige Stunden, ausreichend Platz für einen Esstisch im Freien und entspannte Abende im Grünen.

Ein besonderes Highlight: Alle Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon – ein seltenes Merkmal, das für ein helles, offenes Wohngefühl sorgt und den Wohnraum optimal erweitert.

Die Wohnung bietet insgesamt 5 gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office genutzt werden können. Zwei Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die Betriebskosten verstehen sich bereits inkl. Heizung.

## Ausstattung & Highlights

- 5 Zimmer mit durchdachtem Grundriss
- ca. 27 m<sup>2</sup> großer Balkon
- Wohnküche mit direktem Ausgang ins Freie
- Alle Zimmer mit Balkonzugang
- 2 Badezimmer + separates WC
- Abstellraum und Kellerabteil
- Fußbodenheizung und -kühlung durch Geothermie und Photovoltaik
- Hochwertige Parkettböden und Feinsteinzeugfliesen
- 3-Scheiben-Isolierverglasung

Wohnen, wo die Stadt auf Natur trifft:

Das Projekt Hirschfeld bietet großzügige Grünflächen, Spielbereiche und ruhige Aufenthaltszonen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung durch die **Buslinie 32A** mit direkter Verbindung zur **U1 Leopoldau und S-Bahn**. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und viel Freiraum miteinander verbinden möchten.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
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





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.