

Abendsonne und freier Grünblick – 3 Zimmer mit großem Balkon



Objektnummer: 960/74782
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 26,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	134,30 €
Heizkosten:	40,40 €
USt.:	23,94 €
Provisionsangabe:	

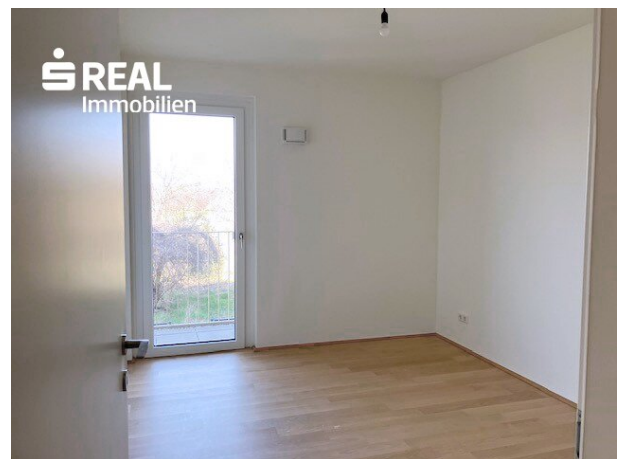
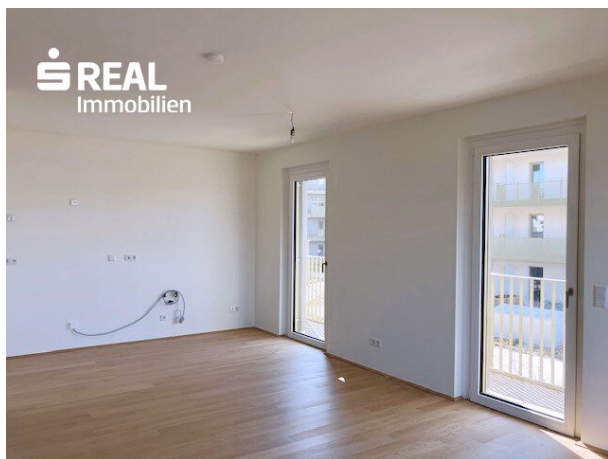
PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner



Dr. Christine Klingler

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60





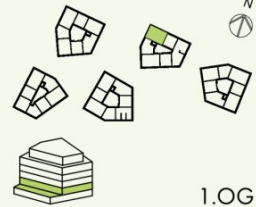




Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 07



1.0G

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	73,52 m ²
Balkon	20,85 m ²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,01 m ²

Stand 27.03.25

www.hirschfeld.wien

www.are.at

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Diese **3-Zimmer-Wohnung** überzeugt mit einer klaren Raumaufteilung, einer großzügigen Wohnküche und einem ca. 21 m² großen Balkon in Nordwest-Ausrichtung – mit freiem Blick ins unverbaubare Grünland.

Der Mittelpunkt ist die Wohnküche mit rund 29 m², die viel Platz für Kochen, Essen und Wohnen bietet und direkt auf den Balkon führt. Hier genießen Sie ruhige Nachmittage und entspannte Abende mit Weitblick ins Grüne – ohne gegenüberliegende Bebauung.

Zwei gut geschnittene Zimmer sind angenehm vom Wohnbereich getrennt und eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Was diese Wohnung besonders macht:

- freier Blick ins unverbaubare Grünland
- ca. 21 m² großer Balkon mit Nordwest-Ausrichtung
- großzügige Wohnküche (ca. 29 m²)
- angenehme Lichtverhältnisse & Abendsonne
- klar strukturierter Grundriss mit guter Rauntrennung

Die hochwertige Ausstattung mit **Fußbodenheizung und -kühlung, Parkettböden und 3-fach Verglasung** sowie die nachhaltige Energieversorgung durch **Geothermie und Photovoltaik** sorgen für modernen Wohnkomfort und langfristige Wertbeständigkeit.

Eine Wohnung für alle, die Ruhe, Weitblick und Lebensqualität im Grünen schätzen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

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.