

Sonne bis zum Abend - Balkon wie ein zweites Wohnzimmer – 2 Zimmer im Projekt Hirschfeld



Objektnummer: 960/74781

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,05 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 26,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	272.000,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner



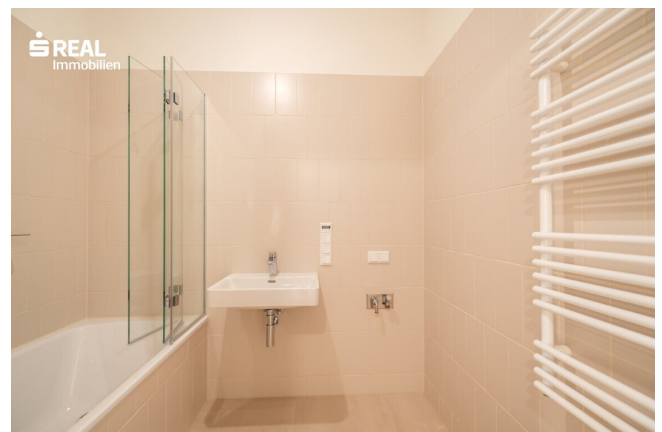
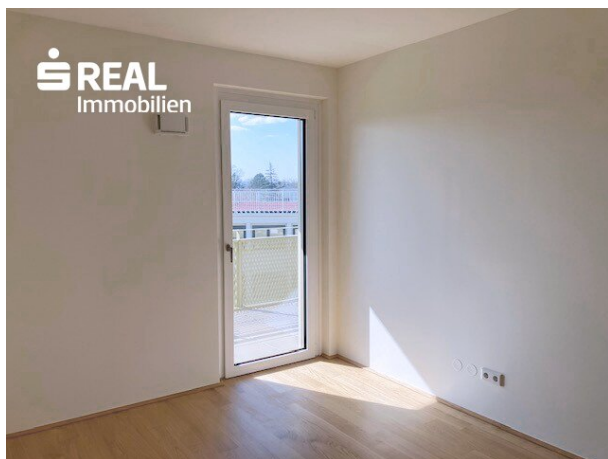
Dr. Christine Klingler

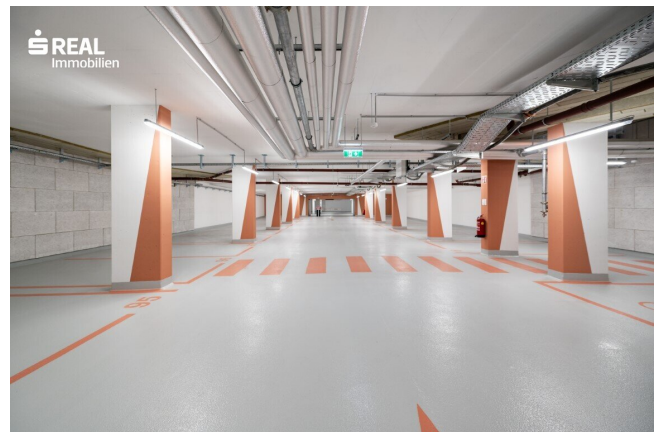
s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26219



Mitglied des
immobilienring.at





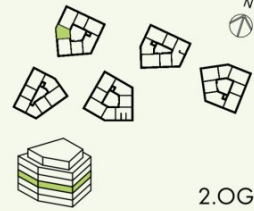


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können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

TÜR 18



2.0G

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

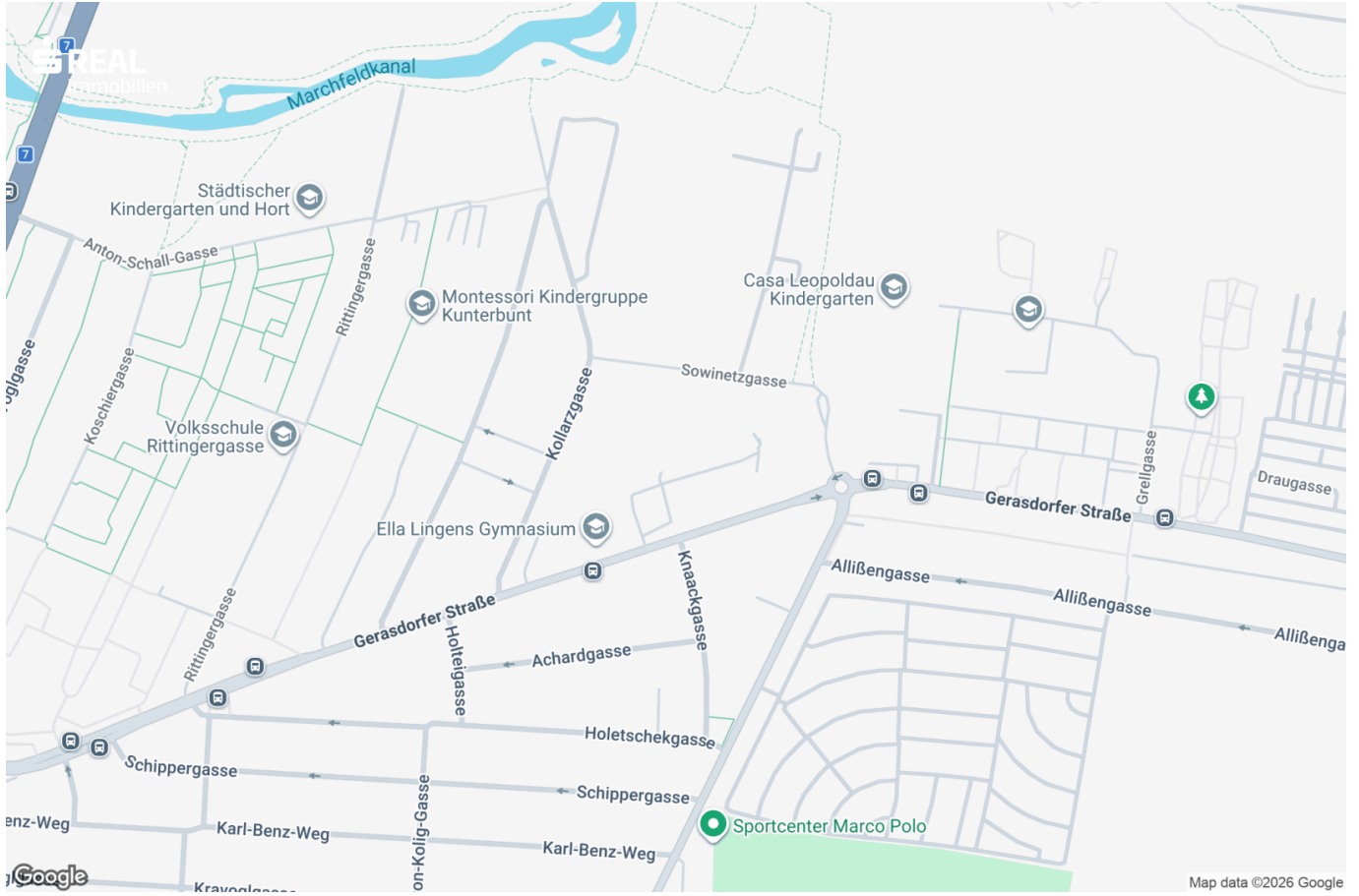
Zimmer Anzahl	2
Wohnfläche	45,19 m ²
Balkon	16,71 m ²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,06 m ²

Stand 27.03.25

www.hirschfeld.wien

www.are.at

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE



Objektbeschreibung

Diese Wohnung hat genau das, was viele suchen – aber selten finden:

Eine große Südwest-Freifläche mit ca. 16 m², die den Wohnraum spürbar erweitert.

Die offene Wohnküche ist direkt mit dem Balkon verbunden. Dadurch entsteht ein Wohngefühl, das deutlich größer wirkt: drinnen kochen, draußen essen, abends die Sonne genießen.

Kein unnötiger Platzverlust – der Grundriss ist klar, effizient und auf den Punkt geplant.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen, das Badezimmer modern ausgestattet.

Warum diese Wohnung sofort auffällt:

- Südwest-Balkon (ca. 16 m²) – Sonne bis in den Abend
- Wohnküche mit direktem Ausgang ins Freie
- offenes Wohnkonzept ohne „verlorene“ Fläche
- perfekt für Singles, Paare oder als Vorsorgewohnung

Moderne Ausstattung inklusive:

Fußbodenheizung & -kühlung, 3-fach Verglasung, Geothermie, Photovoltaik – alles, was eine Wohnung heute und in Zukunft attraktiv macht.

Kurz gesagt:

Eine Wohnung, die nicht nur Quadratmeter bietet – sondern echten Wohnwert.

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.