

## Sonnenlage trifft Wohnkomfort – 3 Zimmer mit großzügiger Südwest-Terrasse



**Objektnummer: 960/74780**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Wohnfläche:</b>	66,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,59
<b>Kaufpreis:</b>	394.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,80 €
<b>Heizkosten:</b>	36,38 €
<b>USt.:</b>	22,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Christine Klingler**

s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26219  
H +43 664 8183538





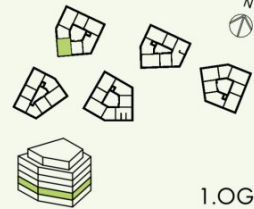


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 10



1.0G

### NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	66,29 m <sup>2</sup>
Balkon	28,45 m <sup>2</sup>
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,20 m <sup>2</sup>

Stand 27.03.25

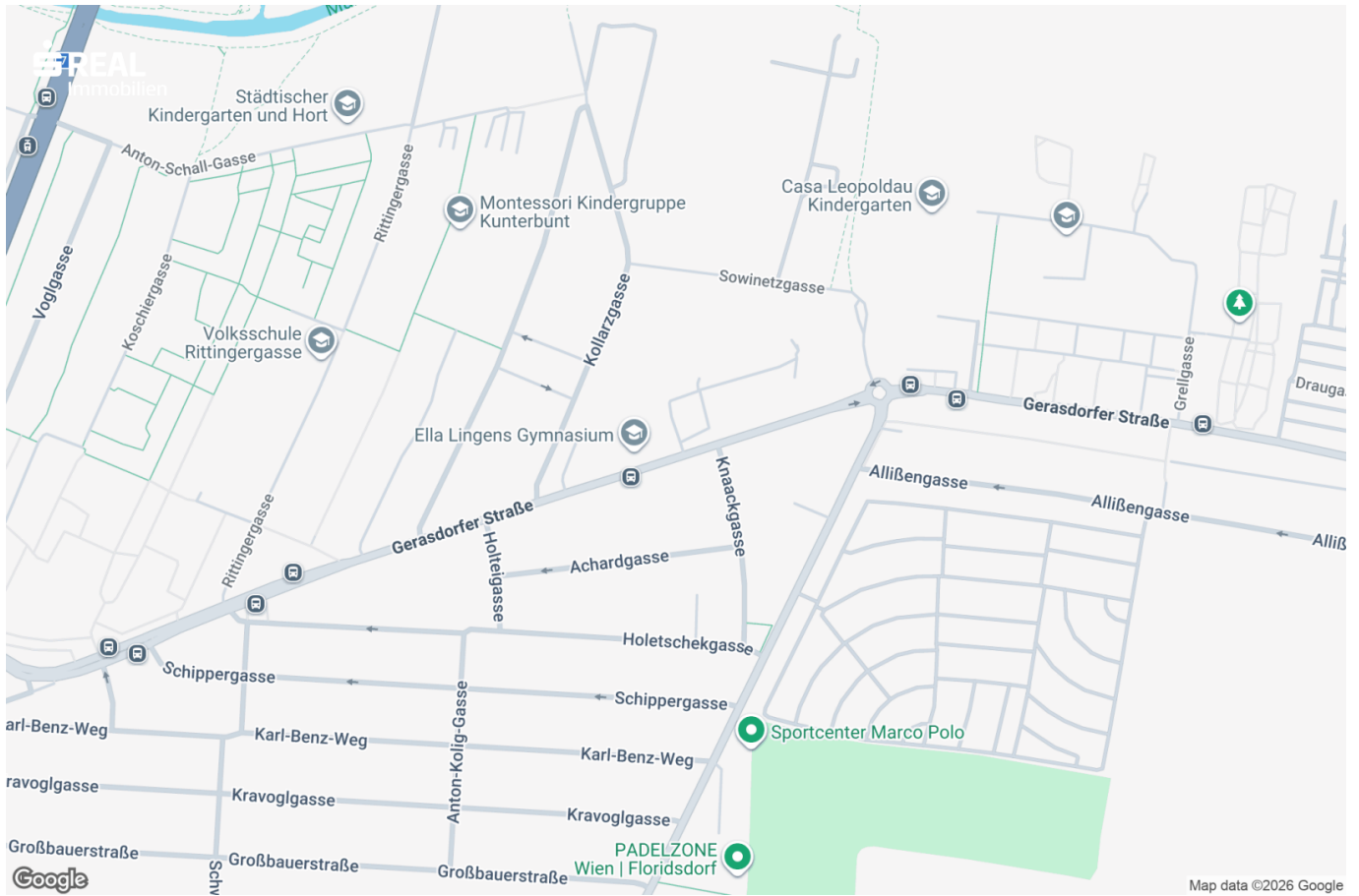
[www.hirschfeld.wien](http://www.hirschfeld.wien)

[www.are.at](http://www.are.at)

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

Diese moderne **3-Zimmer-Eigentumswohnung** im Wohnprojekt Hirschfeld überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einer außergewöhnlichen Freifläche. Das Highlight ist die ca. 27 m<sup>2</sup> große Südwest-Terrasse, die viele Sonnenstunden bis in den Abend bietet und viel Platz für Entspannung, Essen im Freien oder gesellige Abende schafft.

Ein besonderer Wohnkomfort: Alle Zimmer verfügen über einen direkten Ausgang auf die Terrasse. Dadurch entsteht ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl und ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenraum. Der großzügige Wohn-Essbereich bildet das Herz der Wohnung, während zwei weitere Zimmer flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Die hochwertige Ausstattung mit **Fußbodenheizung und -kühlung**, **3-Scheiben-Isolierverglasung**, **Parkettböden** und **Feinsteinzeugfliesen** sorgt für modernen Wohnkomfort. Nachhaltige Energieversorgung durch **Geothermie**, **Photovoltaik** und **Niedrigenergie-Standard** rundet dieses attraktive Wohnangebot ab.

Ein ideales Zuhause für alle, die viel Freiraum, Sonne und modernes Wohnen in naturnaher Lage suchen.

### 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.