

Design-Neubau: 3 Zimmer mit großem Balkon & Komforttechnik



Visualisierung_Einrichtung

Objektnummer: 1939/217646

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:	65,73 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	347.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.323,87 €
Provisionsangabe:	

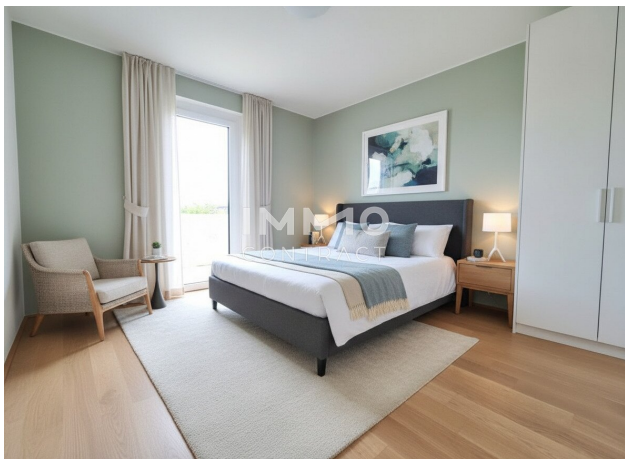
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







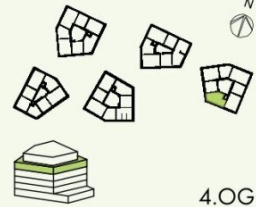


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 5

TÜR 29



4.0G

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	65,73 m ²
Balkon	26,31 m ²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,06 m ²

Stand 27.03.2025

www.hirschfeld.wien

www.are.at

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung im 4. Obergeschoss überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnlich große Freifläche. Auf rund 66 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine ideale Raumaufteilung für Paare, kleine Familien oder Eigennutzer mit Homeoffice-Bedarf. Der ca. 26 m² große Balkon erweitert den Wohnraum deutlich und schafft zusätzlichen Lebensqualität im Freien. Erstbezug.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit offener Gestaltung und direktem Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Zwei separat begehbare Zimmer eignen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet, zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein gut nutzbarer Vorraum sorgen für praktischen Stauraum.

Die Ausstattung entspricht zeitgemäßem Neubau-Standard: Parkettböden in den Wohnräumen, Feinsteinzeug in Bad und Nebenräumen, Fußbodenheizung mit sommerlicher Temperierung, 3-fach verglaste Fenster sowie elektrisch gesteuerter Außen-Sonnenschutz. Sicherheitseingangstür, Lift und Kellerabteil inklusive.

Die Wohnanlage liegt in einem neu entwickelten, grünen Wohnquartier mit guten Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie solider Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Eckdaten:

- 3 Zimmer
- ca. 65,7 m² Wohnfläche
- ca. 26 m² Balkon
- 4. Obergeschoss
- Neubau / Erstbezug
- Wohnküche mit Balkonzugang
- Bad + separates WC
- Abstellraum

- Fußbodenheizung & Temperierung
- Kellerabteil & Lift

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