

**PROVISIONSFRE!! 3 Zimmerwohnung in Ruhelage mit  
Freifläche**



20250724\_133824

**Objektnummer: 1939/217628**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	66,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	348.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.154,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



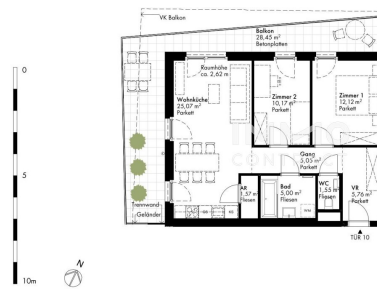
**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8409

H +43 664 6000 8409





Die grüne Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Abbildung (inkl. Küche) und Begrünung gibt nur als Abblendezeichnung und ist daher nicht bindend für die Ausführung des Vertrags. Die Raum- und Maßangaben geben nur Richtwerte an und können sich nach genehmigten Bauplänen, Bauteilzeichnungen und sonstigen Unterlagen ändern. Besondere Toleranzen sind zulässig. Sonderfälle, Abfälle und Mehrkosten sind einzurechnen und können sich nach ändern. Haustechnik und Elektroinstallationen, abgesehen von Sonder- sowie Präzision sind nur nach Einverständnis der Auftraggeber vorzubereiten. Für die Anfertigung von Einbauelementen sind die Hersteller zu nennen. Änderungen während der Bauausführung - mögliche Behinderungen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

**Hirschfeld**

Stiege 5  
TÜR 10

1.OG

**NATURNAH WOHNEN**  
Gerstlacher Straße 105  
1210 Wien, Hirschfeld

Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	66.29 m²
Balkon	28.42 m²
Terrasse	-
Garten	-
Kelleranteil	3.03 m²

Stand 07.08.2025

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

Ein Projekt der **ORE** REAL ESTATE

# Objektbeschreibung

Willkommen im Hirschfeld – Leben im Grünen, nördlich der Donau

Am Rande eines weitläufigen Grünzugs, der sich bis zum Bisamberg erstreckt, entsteht im naturnahen Hirschfeld ein einzigartiges Wohnquartier: Auf drei Bauplätzen entwickelt sich ein modernes Architektur-Ensemble mit elf Gebäuden und rund 440 Wohnungen – ideal für alle, die Ruhe im Grünen mit urbaner Lebensqualität verbinden möchten.

Vielfalt und Lebensqualität

Hirschfeld bietet durchdachten Wohnraum für Familien, Paare, Singles und Menschen jeden Alters. Das Quartier ist geprägt von einem lebendigen Miteinander – ein Ort des Ankommens, des Begegnens und des Verweilens. Die Esplanade mit Allee, der zentrale Quartiersplatz sowie zahlreiche lauschige Plätze schaffen Raum für Erholung und Gemeinschaft.

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