

## 2-Zimmer-Terrassenwohnung zum Schnäppchenpreis



VISU\_Einrichtung

**Objektnummer: 1939/217600**

**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>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 26,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	254.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.696,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

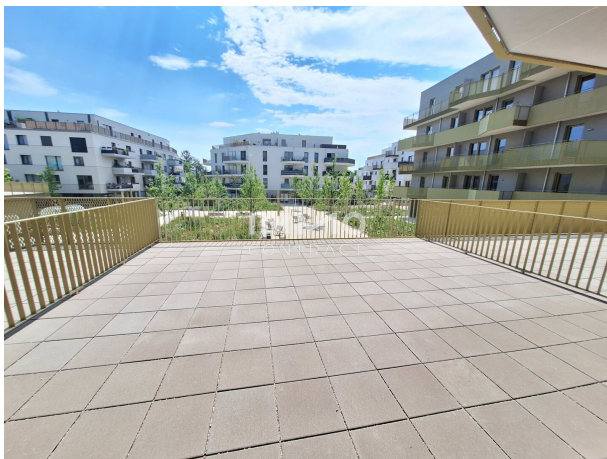
## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien





Planung für nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Maßstabung (inkl. Küche) und Beschriftung gilt nur als Maßstabangabe und ist nicht verbindlich. Die Räume sind Wohnzweck geeignet, wenn Annotiertes und eingetragenes Wohn- und können sind auch geringfügig abweichen die Abstände, Maßstäbe, Maße und Dimensionen sind abweichend von den Angaben. Hausarbeiten und zweckdienliche, sowie Flächen und nur nach Einverständnis dargestellt. Für die Abfertigung von Einstandsdaten und die Naturstoffe zu selbst Änderungen während der 4 Betriebsabgaben, hauswirtschaftlicher und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

**Hirschfeld**

Stiege 4  
TÜR 10

1.OG

**NATURNAH WOHNEN**  
Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	2
Wohnfläche	46,75 m²
Balkon	4,98 m²
Terrasse	31,48 m²
Garten	-
Kellerboden	3,02 m²
Stand	27.03.25

www.hirschfeld.wien  
www.ore.at

Ein Projekt der **ORE** ALC/THINK  
02.23.2024  
02.07.2024

# 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