

**Perfekt aufgeteilte 4-Zimmer-Balkonwohnung mit
unverbaubarem Grünblick – provisionsfreier Erstbezug!**



Objektnummer: 1939/162409

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:	76,80 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	461.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Zuzanna Mazurek, MA

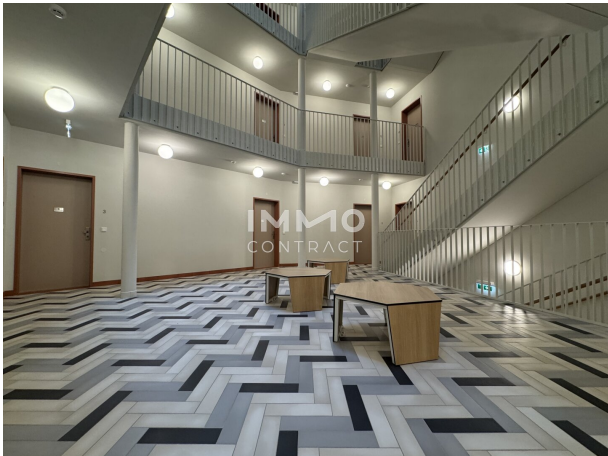
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 88271745











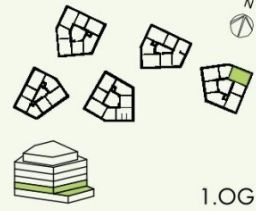


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können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

TÜR 12



1.OG

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	4
Wohnfläche	76,80 m ²
Balkon	32,00 m ²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,03 m ²

Stand 27.03.2025

www.hirschfeld.wien

www.are.at

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Willkommen im Hirschfeld – Leben im Grünen, nördlich der Donau

Diese 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** und großzügige Freifläche. Die helle Wohnküche mit direktem Zugang zum **weiträumigen Balkon** bildet das Herzstück der Wohnung. Ein besonderes Highlight sind die **zwei Badezimmer – eines mit Dusche, das andere mit Badewanne**. Drei gut geschnittene Zimmer, ein separates WC sowie ein **praktischer Abstellraum** runden das Angebot ab und bieten höchsten Wohnkomfort für Familien oder alle, die Wert auf Platz und Funktionalität legen.

Am Rande eines weitläufigen Grünzugs, der sich bis zum Bisamberg erstreckt, entstand 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. Besonders punktet die Wohnanlage beim Thema Nachhaltigkeit: Hirschfeld erfüllt den **klimaaktiv Silber Standard** und überzeugt als **Niedrigenergiehaus** mit innovativem Energiekonzept.

Ausstattungshighlights

- Fußbodenheizung und Kühlung über Geothermie/Wärmepumpe
- Photovoltaik Anlage am Dach
- 3-fach isolierverglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit elektrisch bedienbaren Raffstores
- Sicherheitstüren inkl. Reedkontakt im EG und DG für die Nachrüstung einer Alarmanlage
- Hochwertig ausgestattete Badezimmer mit bodenebener Dusche bzw. Badewanne
- Eichenparkettböden

- Hauseigene SAT-Anlage
- Kellerabteil
- Hauseigene Tiefgarage (Nachrüstungsmöglichkeit E-Ladestation)

Ihr neues Zuhause wartet bereits – jetzt anfragen und provisionsfrei sichern!

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

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