

**Attraktiver Preisvorteil: Lichtdurchflutete  
3-Zimmer-Wohnung im 4. OG mit großem Balkon**



**Objektnummer: 1939/164680**

**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>	66,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	417.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

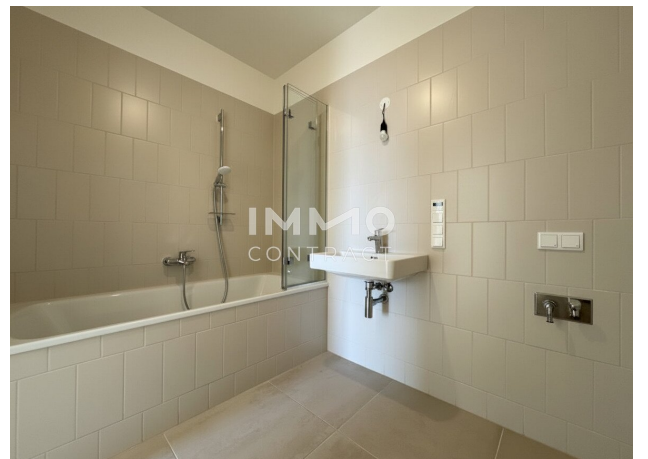


**Zuzanna Mazurek, MA**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

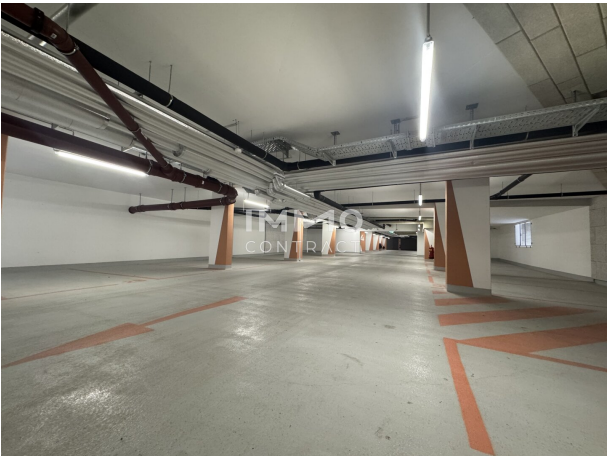
T +43 664 88271745









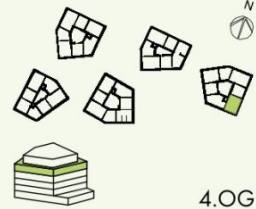




Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können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

# Hirschfeld

Stiege 5  
TÜR 28



4.OG

## NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	66,29 m <sup>2</sup>
Balkon	32,35 m <sup>2</sup>
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,03 m <sup>2</sup>

Stand 27.03.2025

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

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

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE

# Objektbeschreibung

## Willkommen im Hirschfeld – Leben im Grünen, nördlich der Donau

Diese außergewöhnlich **helle 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss** überzeugt mit einem **durchdachten Grundriss** und großzügiger Freifläche. Herzstück ist die weitläufige Wohnküche (mit praktischer Speis), die direkten Zugang zum **beeindruckenden Balkon** bietet und für ein lichtdurchflutetes Wohngefühl sorgt. **Zwei gut geschnittene Schlafzimmer**, ein modernes Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein großzügiges Vorzimmer runden das Angebot ab und machen diese Wohnung ideal für Paare oder Familien, die Wert auf **Komfort, Helligkeit und ruhige Umgebung** 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