

**Süd-Ostseitige 2-Zimmer-Balkonwohnung in Ruhelage –  
provisionsfrei sichern!**



**Objektnummer: 1939/162519**

**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>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

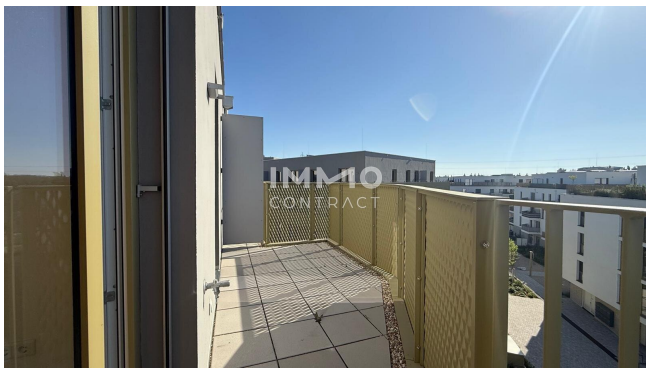


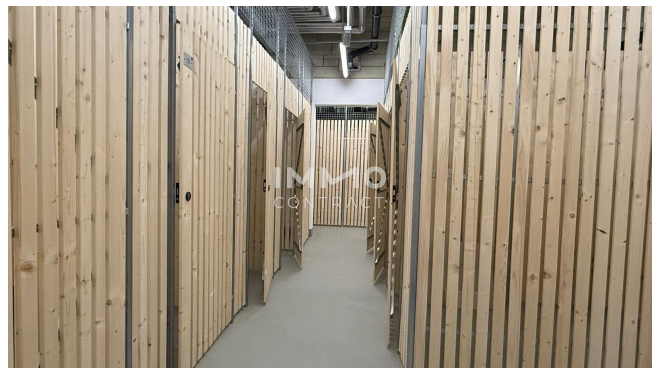
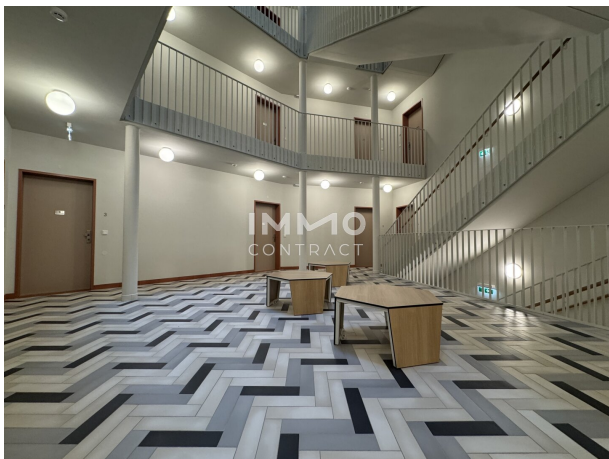
**Zuzanna Mazurek, MA**

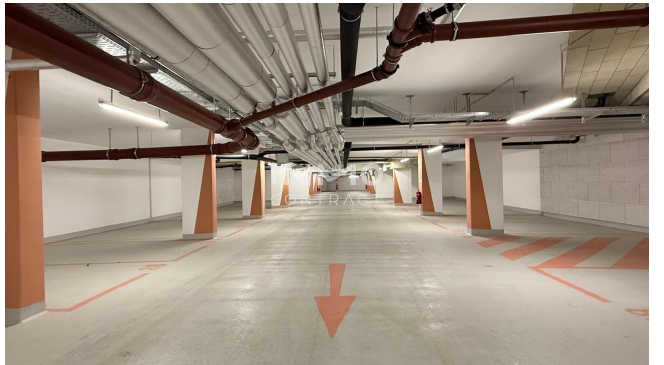
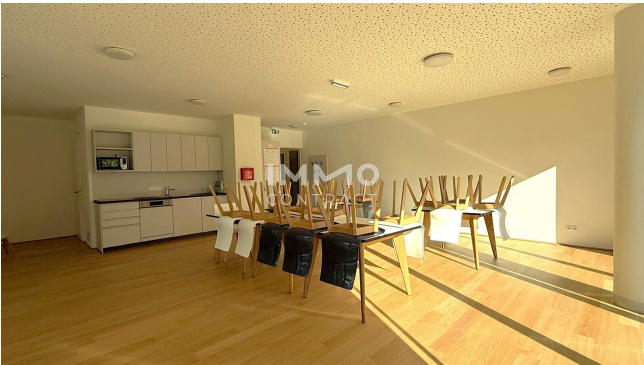
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

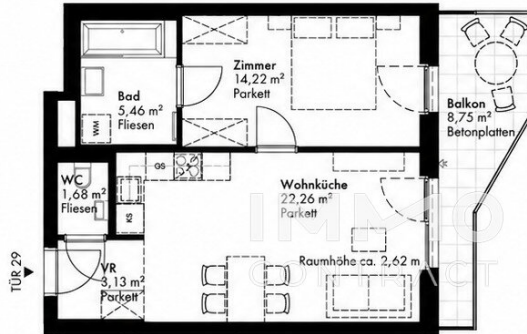
T +43 664 88271745





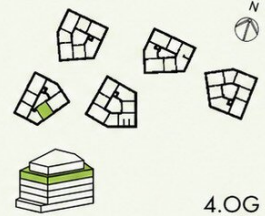






# Hirschfeld

Stiege 1  
TÜR 29



4.OG

## NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	2
Wohnfläche	46,75 m <sup>2</sup>
Balkon	8,75 m <sup>2</sup>
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,00 m <sup>2</sup>

Stand 17.02.2023

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

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.

Ein Projekt der



# Objektbeschreibung

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

Diese ca. **46,75 m<sup>2</sup> große Wohnung** besticht durch ihre gut geschnittene Raumaufteilung mit zwei Zimmern, einer einladenden Wohnküche mit Blick ins Grüne sowie einem getrennten Bad und WC. Ein besonderes Highlight ist der ca. **8,75 m<sup>2</sup> große Balkon**, der viel Platz zum Entspannen im Freien bietet.

Raumaufteilung: Stiege 1 Top 29:

Wohnküche: ca. 22,26 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: ca. 14,22 m<sup>2</sup>

Vorraum: ca. 3,13 m<sup>2</sup>

Bad: ca. 5,46 m<sup>2</sup>

WC: ca. 1,68 m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum: ca. 3,00 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 8,75 m<sup>2</sup>

Raumhöhe: ca. 2,62 m<sup>2</sup>

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.

## 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. 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