

**GARTENTRAUM im Hirschfeld: 4-Zimmer-Erstbezug mit
ca. 240 m² Privatgarten & 31 m² Terrasse**



WOHNKÜCHE_1

Objektnummer: 1939/164676

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	76,81 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	239,85 m ²
Kaufpreis:	493.000,00 €
Provisionsangabe:	

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







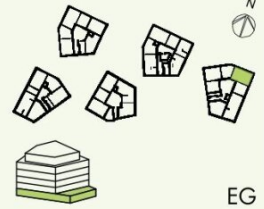
Schraffierter Bereich:
 Unterbauung durch Tiefgarage, Kollektorgänge,
 Schmutzwasserkanal und/oder Elektroleitungen.



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 05



EG

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
 1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	4
Wohnfläche	76,81 m ²
Balkon	-
Terrasse	31,57 m ²
Garten	239,85 m ²
Kellerabteil	3,02 m ²

Stand 27.03.25

www.hirschfeld.wien
www.aren.at

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Gartenwohnung mit Wow-Faktor: 4-Zimmer-Erstbezug mit ca. 240 m² Privatgarten

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung im neuen Wohnquartier **Hirschfeld** in 1210 Wien bietet ein Freiraumangebot, das man bei Neubauwohnungen nur selten findet: ca. **239,85 m² Gartenfläche** plus ca. **31,57 m² Terrasse** – kombiniert mit ca. **76,81 m² Wohnfläche**, 4 Zimmern und moderner Erstbezugsqualität. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, ist sofort beziehbar und eignet sich ideal für Familien, Gartenliebhaber, Paare mit Platzbedarf oder alle, die das Gefühl eines Hauses mit den Vorteilen einer modernen Wohnhausanlage verbinden möchten.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der offene Wohnbereich mit Wohnküche und direktem Ausgang auf die großzügige Terrasse und in den weitläufigen Eigengarten. Ob Spielbereich für Kinder, Loungezone, Hochbeete, Grillplatz, Sonnenliegen oder privater Rückzugsort im Grünen – dieser Garten macht die Wohnung zu einem echten Lebensraum, nicht nur zu einer Wohnfläche.

Mit 4 Zimmern bietet die Wohnung eine sehr flexible Nutzung: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum lassen sich optimal unterbringen. Zwei Badezimmer sorgen zusätzlich für hohen Wohnkomfort im Alltag – besonders für Familien oder Paare, die Wert auf Funktionalität legen.

Die Ausstattung entspricht einem modernen Neubau-Standard: Parkett- und Fliesenböden, Fußbodenheizung, sommerliche Kühlung bzw. Temperierung, außenliegender Sonnenschutz, Doppel- bzw. Mehrfachverglasung, Personenaufzug, Kabel-/Sat-TV sowie Photovoltaik im Projekt. Das Quartier bietet zusätzlich Fahrradraum, Gartennutzung und Kinderspielplatz.

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