

**Großer Balkon. Guter Preis. Grünes Wohnen.
3-Zimmer-Neubau in 1210 Wien**



WOHNKÜCHE

Objektnummer: 1939/164710

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	65,73 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	399.999,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



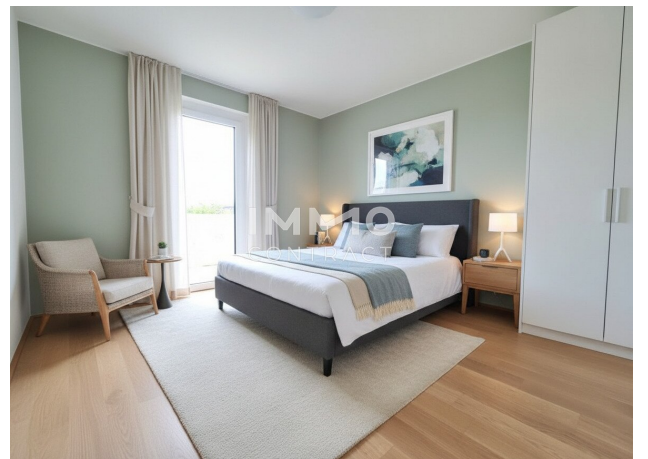
Julian Pelzmann

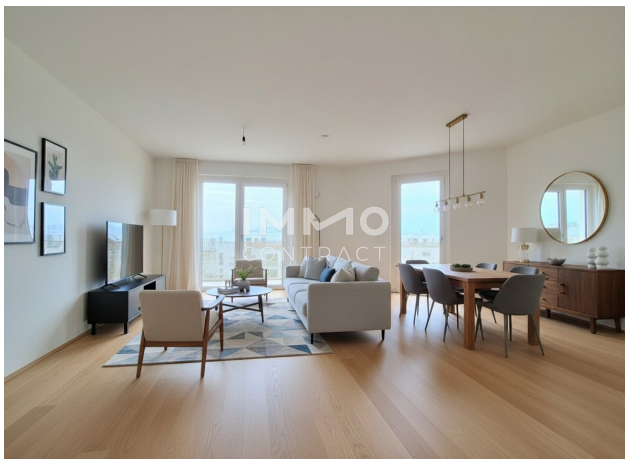
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8409
H +43 664 6000 8409

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





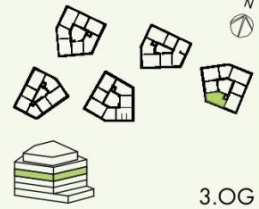




Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 22



3.OG

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	65,73 m ²
Balkon	26,90 m ²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,91 m ²

Stand 27.03.2025

www.hirschfeld.wien
www.are.at

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Erstbezug im Hirschfeld: 3 Zimmer mit XXL-Balkon & modernem Wohnkomfort

Diese attraktive 3-Zimmer-Neubauwohnung im beliebten Quartier **Hirschfeld** in 1210 Wien überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus durchdachtem Grundriss, großzügiger Freifläche und naturnahem Wohnumfeld. Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss**, ist **sofort beziehbar** und bietet ca. **65,73 m² Wohnfläche** sowie einen ca. **26,9 m² großen Balkon** – ein echtes Highlight für alle, die Wohnen mit viel Außenraum suchen.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit Wohnküche bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zur großzügigen Balkonfläche. Hier entsteht ein idealer Platz für entspannte Feierabende, Frühstück im Freien, Pflanzen, Lounge-Möbel oder gemütliche Stunden mit Freunden. Zwei weitere Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Die Ausstattung entspricht einem zeitgemäßen Neubau-Standard: Parkett- und Fliesenböden, Fußbodenheizung, außenliegender Sonnenschutz, Mehrfachverglasung, Personenaufzug, Bad, Kabel-/Sat-TV sowie Photovoltaik im Projekt. Ergänzt wird das Wohnkonzept durch Fahrradraum, Gartennutzung und Kinderspielplatz im Quartier.

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