

**WOW-Balkon trifft Grünblick: 3-Zimmer-Erstbezug mit 28 m<sup>2</sup> Freifläche, Fußbodenkühlung & Geothermie**



WOHNKÜCHE

**Objektnummer: 1939/162695**

**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>Keller:</b>	3,42 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	406.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



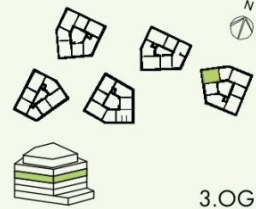




Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 24



## NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	66,29 m <sup>2</sup>
Balkon	28,47 m <sup>2</sup>
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,42 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

### Erstbezug mit XXL-Balkon: 3-Zimmer-Neubau im grünen Hirschfeld

Diese hochwertig ausgeführte 3-Zimmer-Erstbezugswohnung im neuen Wohnquartier „**Hirschfeld – Naturnah Wohnen**“ verbindet urbanen Wohnkomfort mit viel Grün, Ruhe und einem außergewöhnlich großzügigen Freiraumangebot. Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss** und bietet ca. **66,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie einen beeindruckenden Balkon mit ca. **28,47 m<sup>2</sup>** – ein echtes Highlight für alle, die Wohnen nicht nur drinnen, sondern auch draußen genießen möchten.

Der offen gestaltete Wohnbereich schafft ein angenehmes Raumgefühl und bietet direkten Zugang zur weitläufigen Außenfläche. Der Balkon eignet sich ideal für gemütliche Lounge-Möblierung, einen Essplatz im Freien, Pflanzen oder einfach entspannte Stunden mit Blick ins Quartier. Zwei weitere Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – etwa als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Die Ausstattung entspricht einem modernen Neubau-Standard: Parkettböden, Bad mit Badewanne, separates WC, Abstellraum, Fußbodenheizung, Kühlung bzw. Temperierung, außenliegender Sonnenschutz, Mehrfachverglasung, Glasfaseranbindung und Photovoltaik-Anlage im Projekt. Die nachhaltige Energieversorgung erfolgt über Erdwärme und ein modernes Wärmepumpensystem.

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