

**Sofort beziehbare Neubauwohnung mit 16 m<sup>2</sup> Freifläche –  
ideal als Starterwohnung oder Anlage**



**BALKON MIT GRÜNBLICK**

**Objektnummer: 1939/162476**

**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>Wohnfläche:</b>	45,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	272.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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



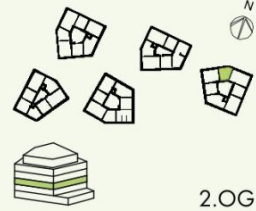


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 18



2.0G

## NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	2
Wohnfläche	45,19 m <sup>2</sup>
Balkon	16,71 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 – naturnah wohnen nördlich der Donau**. Diese moderne **2-Zimmer-Neubauwohnung** in der Gerasdorfer Straße 105 bietet genau das, was eine starke Starterwohnung ausmacht: einen effizienten Grundriss, hochwertige Ausstattung, viel Freifläche und ein ruhiges Wohnumfeld mit sehr guter Anbindung.

Auf rund **45,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie eine helle Wohnküche, ein separates Schlafzimmer, ein modernes Bad, ein WC sowie ein praktischer Vorraum. Der ca. **16,71 m<sup>2</sup> große Balkon** erweitert den Wohnraum spürbar nach außen und schafft einen echten Mehrwert – ideal für Frühstück im Freien, entspannte Abende oder einen kleinen Outdoor-Lounge-Bereich. Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss**, ist **sofort beziehbar** und wird schlüsselfertig mit Keller übergeben.

Das Quartier Hirschfeld liegt am Wiener Stadtrand und verbindet Ruhe im Grünen mit urbaner Lebensqualität. Die Buslinie 32A bringt Sie zur U1- und S-Bahn-Station Leopoldau, zusätzlich ist die Straßenbahnlinie 31 Richtung Floridsdorf und Schottenring erreichbar. Autofahrer profitieren von der nahegelegenen A22.

Auch die Ausstattung überzeugt: Parkett und Fliesen, Fußbodenheizung, außenliegender Sonnenschutz, Personenaufzug, Fahrradraum, Tiefgaragenoption sowie Kabel- und Satelliten-TV schaffen zeitgemäßen Wohnkomfort. Das nachhaltige Energiekonzept des Projekts setzt auf Geothermie, Grundwasser-Wärmepumpen und Photovoltaik; die Gebäude sind zudem **klimaaktiv Silber vorzertifiziert**.

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