

**Erstbezug im Hirschfeld: 3-Zimmer-Wohnung mit 26 m²
Balkon, Parkblick & nachhaltigem Wohnkomfort**



WOHNKÜCHE

Objektnummer: 1939/162578

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	65,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	396.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



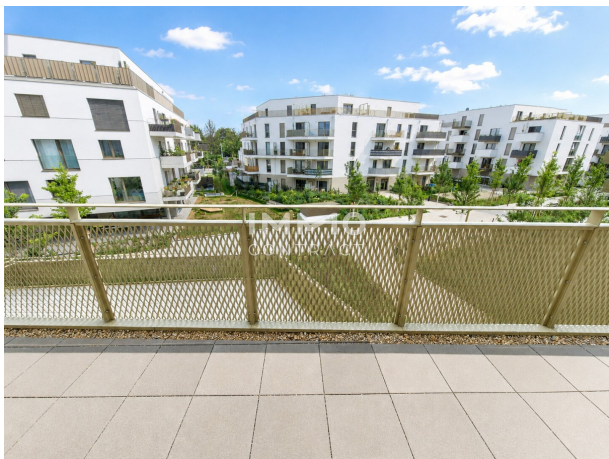
Julian Pelzmann

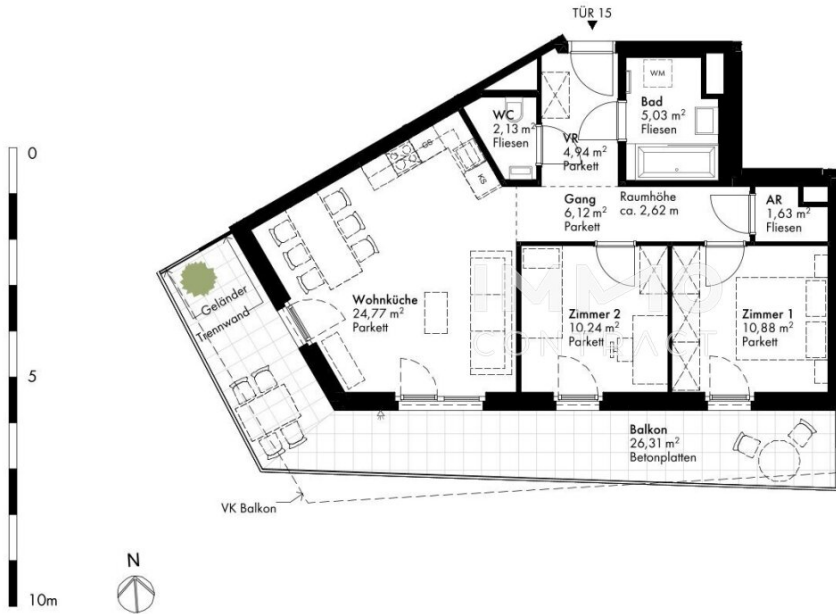
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





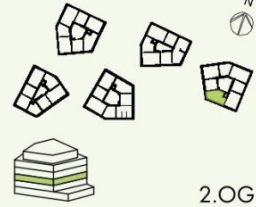


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 15



2.0G

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	65,74 m ²
Balkon	26,31 m ²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,03 m ²

Stand 27.03.2025

www.hirschfeld.wien

www.are.at

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Willkommen im **Hirschfeld – naturnah wohnen im 21. Bezirk**. Diese moderne **3-Zimmer-Erstbezugswohnung** in der Gerasdorfer Straße 105 verbindet durchdachte Architektur, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl am grünen Stadtrand Wiens.

Auf rund **65,74 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine helle, großzügige Wohnküche, zwei gut geschnittene Zimmer, ein modernes Bad, ein separates WC sowie ein praktischer Vorraum. Das absolute Highlight ist der ca. **26,31 m² große Balkon**, der von allen Zimmern aus begehbar ist und dadurch den Wohnraum nach außen erweitert – perfekt für Frühstück in der Sonne, entspannte Abende oder urbanes Gärtnern. Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss**, ist **sofort beziehbar** und wird schlüsselfertig mit Keller übergeben.

Das Quartier Hirschfeld liegt ruhig und naturnah nördlich der Donau. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten öffentlichen Anbindung: Die Buslinie 32A verbindet zur U1- und S-Bahn-Station Leopoldau, zusätzlich ist die Straßenbahnlinie 31 Richtung Floridsdorf und Schottenring erreichbar. Auch mit dem Auto ist die Lage durch die nahe A22 attraktiv angebunden.

Auch technisch überzeugt das Objekt: Fußbodenheizung bzw. Temperierung, außenliegender Sonnenschutz, Parkettböden, Feinsteinzeug in den Nassräumen, Personenaufzug, Fahrradraum, Tiefgaragenoption und ein nachhaltiges Energiekonzept mit Geothermie, Grundwassernutzung und Photovoltaik schaffen zeitgemäßen Wohnkomfort. 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