

**Erstbezug mit Wow-Faktor: 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 69
m² Freiflächen im naturnahen Hirschfeld**



TERRASSE

Objektnummer: 1939/162420

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	66,29 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	436.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



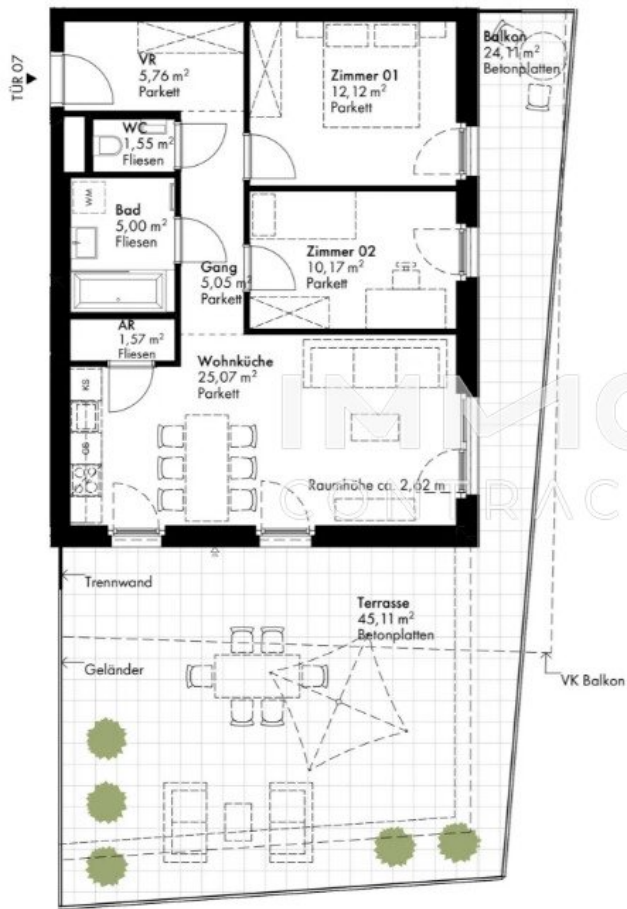
Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8409

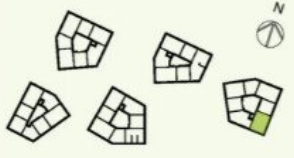






Hirschfeld

Stiege 5
TÜR 07



1.OG

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	66,29 m ²
Balkon	24,11 m ²
Terrasse	45,11 m ²
Garten	-
Kellerabteil	3,05 m ²

Stand 27.03.25

Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Erstbezugswohnung im modernen Wohnquartier **Hirschfeld** verbindet urbanen Komfort mit außergewöhnlich viel Freiraum. Auf ca. 66 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit offener Wohnküche, zwei separat nutzbaren Zimmern, Badezimmer, WC und Abstellraum. Das absolute Highlight: eine großzügige Terrasse mit ca. 45 m² sowie ein zusätzlicher Balkon mit ca. 24 m² — zusammen rund 69 m² private Außenfläche.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss, ist bequem per Personenaufzug erreichbar und sofort beziehbar. Hochwertige Ausstattung, Fußbodenheizung, Kühlung/Temperierung, außenliegender Sonnenschutz, Parkett, Feinsteinzeug, Kellerabteil sowie die energieeffiziente Bauweise machen dieses Objekt zu einem attraktiven Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

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