

**AB SEPTEMBER: HIRSCHFELD –
2-Zimmer-Balkonwohnung in ausgezeichneter Lage**



Objektnummer: 4724/19809

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gerasdorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,99 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	3,08 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	829,01 €
Kaltmiete (netto)	654,96 €
Kaltmiete	753,64 €
Betriebskosten:	98,68 €
USt.:	75,37 €

Ihr Ansprechpartner

MMag. Andreas Staudinger

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7
1060 Wien

T +43 1 934 69 60
H +43 650 821 77 69

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





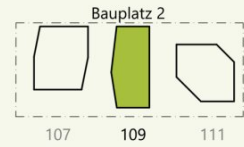
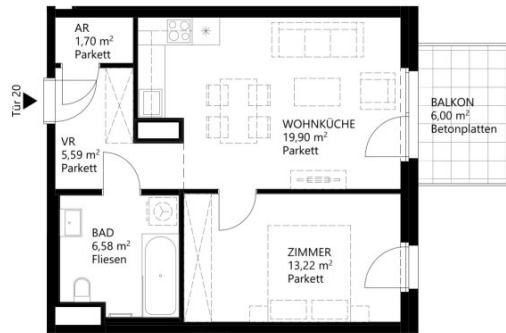






Hirschfeld

NATURNAH WOHNEN
Gerasdorfer Straße 109, 1210 Wien



OG 1 | TÜR 20

WNF	46,99 m ²
Balkon	6,00 m ²
Einlagerung	3,08 m ²

Stand: 20.11.2023

www.hirschfeld.wien
www.are.at

ARE AUSTRIAN
REAL
ESTATE

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung 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 Behördensauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.



0 5 m

Objektbeschreibung

Willkommen im Wohnprojekt **HIRSCHFELD** – hier erwarten Sie moderne Neubauwohnungen mit hochwertiger Ausstattung und nachhaltigem Wohnkomfort.

Die Wohnungen überzeugen mit durchdachten Grundrissen, einer modernen Einbauküche mit AEG-Geräten, hochwertigen Parkettböden sowie einer stilvollen Sanitärausstattung. Für ein angenehmes Wohnklima sorgen eine Fußbodenheizung im Winter sowie eine sommerliche Fußbodentemperierung mittels Free Cooling. Jede Wohnung verfügt außerdem über einen Balkon, eine Terrasse oder einen Eigengarten sowie ein eigenes Kellerabteil.

Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung, darunter ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit Küche, Fahrrad- und Kinderwagenräume, ein Mobility Point mit Fahrradwerkstatt sowie begrünte Außenanlagen und Spielbereiche für Kinder.

Highlights:

- Moderne Einbauküche mit AEG-Geräten
- Fußbodenheizung & sommerliche Fußbodentemperierung
- Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- Eigenes Kellerabteil
- Nachhaltige Energieversorgung mittels Geothermie und Photovoltaik
- Gemeinschaftsraum, Mobility Point sowie Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestationen
- Begrünte Außenanlagen und Spielbereiche

HIRSCHFELD verbindet modernes Wohnen, nachhaltige Gebäudetechnik und eine hohe Lebensqualität in einem attraktiven Wohnquartier.

Die **Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten** werden direkt zwischen Mieter und Energieversorger verrechnet. **Nach unserer unverbindlichen Schätzung ist hierfür mit Kosten von ca. € 1,50 bis € 2,00 pro m² und Monat zu rechnen.** Die tatsächlichen Kosten können je nach individuellem Verbrauch abweichen.

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 <1.250m
Apotheke <1.250m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap