# Nachhaltiger Erstbezug mit Eigengarten – modernes Wohnen im HIRSCHFELD!

**Objektnummer: 6956**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1210 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 53,13 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 56,83 m² |
| **Keller:** | 3,01 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | A 26,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,58 |
| **Gesamtmiete** | 1.090,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 924,25 € |
| **Kaltmiete** | 1.060,39 € |
| **Betriebskosten:** | 108,61 € |
| **Heizkosten:** | 29,61 € |
| **Sonstige Kosten:** | 27,53 € |

**Infos zu Preis:**

Sonstiges: Kaltwasser

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Konstantin Rieger**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

## VERFÜGBARE EINHEITEN

### Top 6 - Stiege 4

**53,13 m²**

Endnutzerpreis: € 322.000,00

Anlegerpreis: € 286.000,00

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

# Objektbeschreibung

**Viel Grün, modernes Wohnen und ein eigener Garten zum Entspannen**

Im nachhaltig konzipierten Neubauprojekt **HIRSCHFELD** in Wien Floridsdorf erwartet Sie diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit **53,13 m² Wohnfläche**, einer großzügigen **17,72 m² Terrasse** und einem beeindruckenden **56,83 m² Eigengarten**.

**Besonders attraktiv: In der monatlichen Gesamtmiete von 1.240 € sind die Betriebskosten sowie Heizung, Warmwasser und Kaltwasser bereits enthalten!** Die Heiz- und Wasserkosten werden als Akontozahlungen mit verbrauchsabhängiger Abrechnung berücksichtigt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit einer modernen, voll ausgestatteten DAN-Einbauküche und direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Ein separates Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC runden das durchdachte Raumkonzept ab.

## Ausstattung & Highlights

- **Erstbezug** – moderne 2-Zimmer-Wohnung mit 53,13 m²
- **56,83 m² Eigengarten** und 17,72 m² Terrasse
- Hochwertige DAN-Einbauküche mit Elektrogeräten
- Nachhaltiges Heiz- und Temperierungssystem mittels Geothermie
- Fußbodenheizung und -temperierung
- Parkettböden und moderne Sanitärausstattung
- Energieeffizienter Neubau (HWB A, fGEE A+)
- Eigenes Kellerabteil

## Lage & Umgebung

Das HIRSCHFELD vereint naturnahes Wohnen mit den Vorzügen der Stadt. Großzügige Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie der nahegelegene Marchfeldkanal bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung.

Die moderne Wohnanlage überzeugt mit begrünten Gemeinschaftsbereichen, Spielplätzen und einem weitgehend autofreien Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Umgebung. Über die Buslinie 32A erreichen Sie den Verkehrsknoten Leopoldau mit Anschluss an die U1 und Schnellbahn.

## Mietkonditionen

- **Monatliche Gesamtmiete: 1.240 €**
- **Inklusive Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und Kaltwasser**
  (Akontozahlungen mit verbrauchsabhängiger Abrechnung)
- Haushaltsstrom separat
- Mietdauer: 5 Jahre befristet
- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten
- Verfügbar: ab sofort bzw. nach Vereinbarung

**Genießen Sie die Vorzüge eines modernen, energieeffizienten Neubaus und schaffen Sie sich Ihre persönliche Wohlfühloase im Grünen.**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen die Wohnung gerne bei einer persönlichen Besichtigung!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Herr Konstantin Rieger*, Mobil: , Mail:* k.rieger@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.***

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap