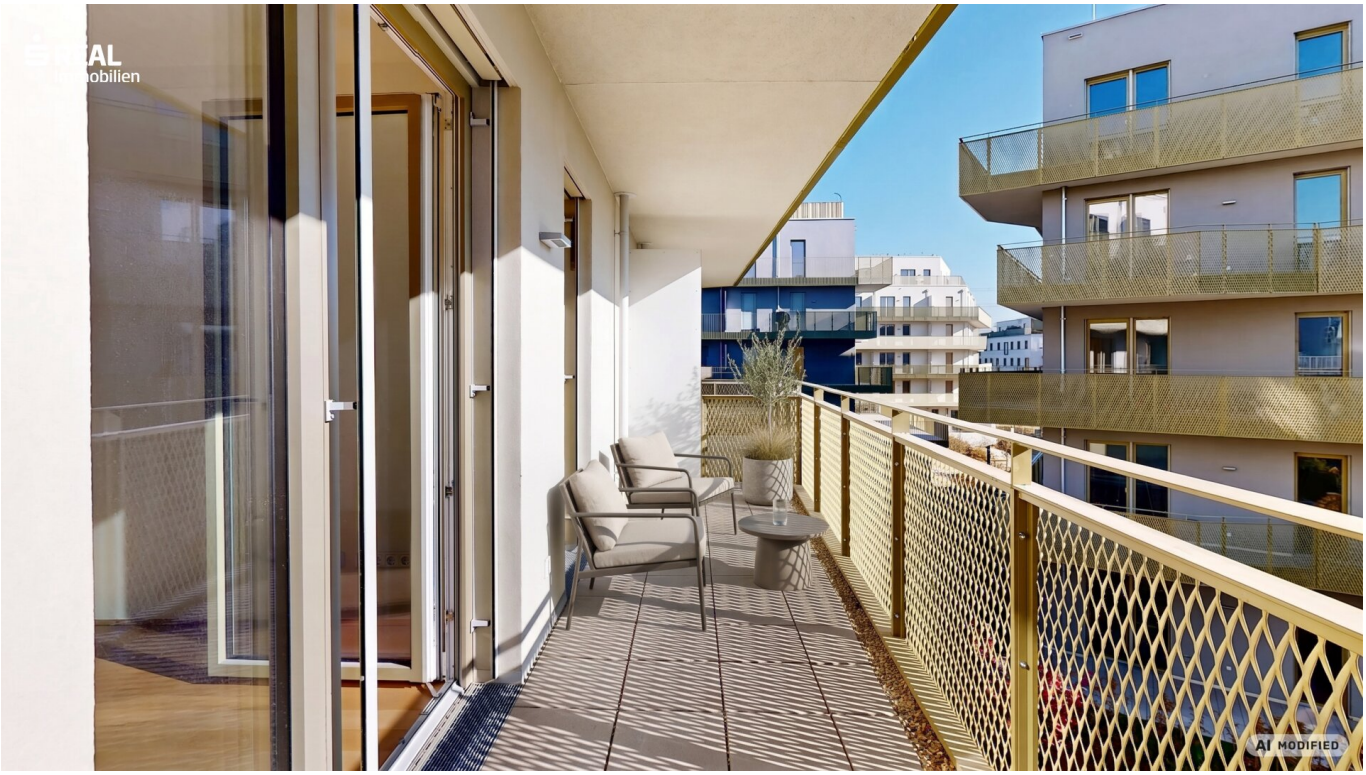
3 Zimmer, 26 m² Balkon und viel Platz zum Leben! Hochwertiger Neubau | Niedrigenergiehaus



Objektnummer: 960/75855

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,79 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 26,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	397.000,00 €
Betriebskosten:	125,80 €
Heizkosten:	72,66 €
USt.:	22,03 €

Provisionsangabe:

PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner



Dr. Christine Klingler

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60

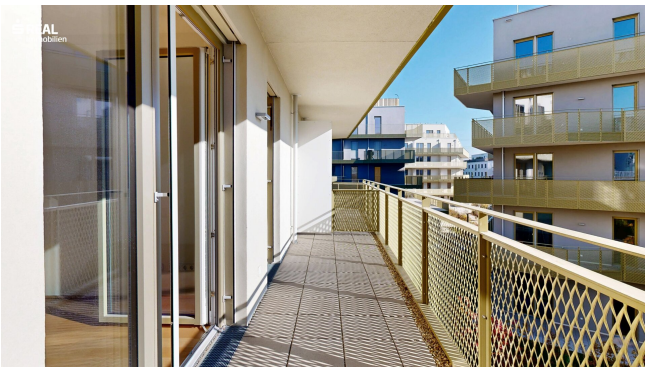

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

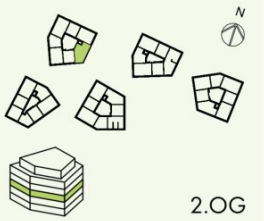

REAL
Immobilien



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 2
TÜR 15



2.OG

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	65,98 m²
Balkon	26,31 m²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,06 m²

Stand 27.03.25

www.hirschfeld.wien
www.are.at

Ein Projekt der ARE AUSTRIAN REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Ca. 66 m² Wohnfläche und ein außergewöhnlich großzügiger Balkon mit über 26 m² – diese helle 3-Zimmer-Wohnung bietet Wohnqualität, die weit über die eigenen vier Wände hinausgeht.

Ein gemütliches Frühstück im Freien, ein Abendessen mit Freunden oder einfach ein ruhiger Platz zum Entspannen – auf diesem Balkon ist all das möglich.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des fertiggestellten Neubauprojekts. Auf rund 66 m² bietet die Wohnung eine funktionale Raumaufteilung mit einer großzügigen Wohnküche zwei getrennt begehbaren Schlafzimmern, Bad, WC und Abstellraum.

Das besondere Highlight ist die ca. 26,31 m² große Terasse, die von jedem Zimmer aus begehbar ist.

Durch die energieeffizient Haustechnik sind die Betriebskosten extrem niedrig und belaufen sich derzeit inkl Heizung und Warmwasser auf EUR 268.-

Ausstattung und Highlights auf einen Blick

- 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 66 m² Wohnfläche
- Außergewöhnlich großer Balkon mit ca. 26 m²
- Balkonzugang von allen drei Wohnräumen
- Helle Wohnküche mit ca. 25 m²
- Zwei separat begehbare Schlafzimmer
- Hochwertiges Eichenparkett in den Wohnräumen
- Modern ausgestattetes Badezimmer, separates WC und praktischer Abstellraum
- Fußbodenheizung und Fußbodentemperierung zur Kühlung
- Energieeffiziente Haustechnik mit Geothermie und Wärmepumpe
- extrem niedrige Betriebskosten

- Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Raffstores als außenliegendem Sonnenschutz
- Raumhöhe von ca. 2,62 m
- Sicherheitseingangstüre
- Photovoltaikanlage auf den Dächern der Wohnanlage
- Niedrigenergiehaus - klimazertifiziert
- Begrünte, autofreie Wohnanlage
- Sofort bezugsbereit
- **Provisionsfreier Kauf**

Die fünf freistehenden Wohnhäuser sind zurückversetzt von der Straße in eine großzügig begrünte, autofreie Wohnanlage eingebettet.

Direkt angrenzende Wald- und Wiesenflächen und der nahegelegene Marchfeldkanal bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung.

Auch innerhalb der Anlage wurde viel Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld gelegt. Begrünte Wege, Sitzgelegenheiten, Gemeinschaftsflächen und Spielbereiche schaffen Raum für Freizeit und Begegnung.

Die Buslinie 32A bietet eine gute Verbindung zur U1-Station Leopoldau. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen befinden sich in der Umgebung.

Damit verbindet HIRSCHFELD ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten städtischen Infrastruktur.

Fertiggestellt, sofort bezugsbereit und provisionsfrei

Die Wohnanlage ist bereits fertiggestellt. Sie können die Wohnung besichtigen, die großzügige Freifläche selbst erleben und sich von der hochwertigen Ausstattung überzeugen.

Diese Wohnung bietet eine Kombination, die man nicht alle Tage findet: drei gut geschnittene Zimmer, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnlich großzügige Freifläche.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen diese Wohnung gerne persönlich!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.