# Westsonnen-Balkon - perfekte Familienwohnung im schönsten Eck von Floridsdorf - provisionsfrei




**Objektnummer: 960/75871**

**Eine Immobilie von s REAL**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1210 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 73,43 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 26,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,57 |
| **Kaufpreis:** | 425.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

PROVISIONSFREI

# Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Kepka**

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26330
H +43 664 8181970


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
AI MODIFIED


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien







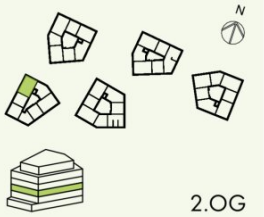

REAL
Immobilien




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 1
**TÜR 12**




2.OG

## NATURNAH WOHNEN

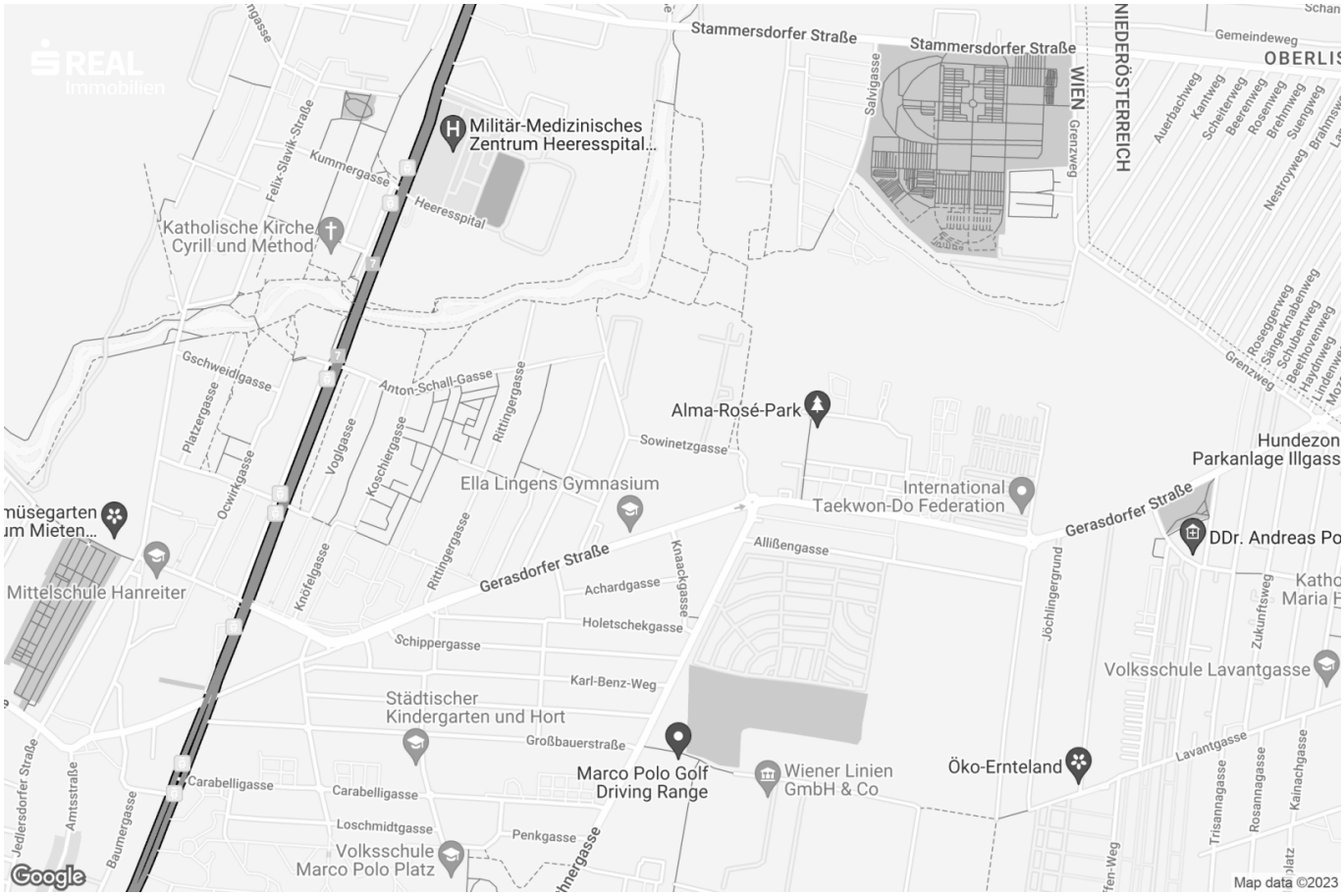
Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

| | |
|---|---|
| Zimmer Anzahl | 3 |
| Wohnfläche | 73,52 m² |
| Balkon | 20,75 m² |
| Terrasse | - |
| Garten | - |
| Kellerabteil | 3,00 m² |

Stand 27.03.2025

www.hirschfeld.wien
www.are.at

Ein Projekt der ARE AUSTRIAN REAL ESTATE


REAL
Immobilien
Stammersdorfer Straße
Militär-Medizinisches Zentrum Heeresspital...
Heeresspital
Kummergasse
Felix-Slavik-Straße
Katholische Kirche Cyrill und Method
Gschweidlgasse
Anton-Schall-Gasse
Rittingergasse
Alma-Rosé-Park
Sowinetzgasse
Ella Lingens Gymnasium
International Taekwon-Do Federation
Gerasdorfer Straße
Allißengasse
Achardgasse
Holetschekgasse
Schippergasse
Karl-Benz-Weg
Großbauerstraße
Städtischer Kindergarten und Hort
Marco Polo Golf Driving Range
Wiener Linien GmbH & Co
Öko-Ernteland
Volksschule Lavantgasse
Lavantgasse
Carabelligasse
Loschmidtgasse
Penkgasse
Volksschule Marco Polo Platz
Mittelschule Hanreiter
Knaackgasse
Jöchlingergrund
Salvigasse
Auerbachweg
Kantweg
Scheiterweg
Beerenweg
Rosenweg
Brehmweg
Suengweg
Nestroyweg
Rosegger Weg
Schubertweg
Beethovenweg
Haydnweg
Grenzweg
NIEDERÖSTERREICH
WIEN
Grenzweg
Gemeindeweg
Hundezon Parkanlage Illgass
DDr. Andreas Po
Trisannagasse
Rosannagasse
Kaimachgasse
Map data ©2023
Google

# Objektbeschreibung

**Ihr neues Zuhause im Grünen - besichtigen und einziehen**

**HIRSCHFELD - 1210 Wien, Gerasdorfer Straße 105**

Einen sehr guten Überblick über alle Wohnungen finden Sie auf unserem Kundenportal my-sreal.at unter https://my-sreal.at/de/immobilie/960-63189/hirschfeld--ihr-neues-zuhause-im-gruenen--besichtigen-und-einziehen/11942898. Bitte scrollen Sie weiter nach unten, um zu den Objekten zu gelangen.

Wohnen, wo die Stadt auf Natur trifft.

Freifinanziertes Eigentum in der Gerasdorfer Straße 105. Diese Liegenschaft besteht aus 5 freistehenden Häusern. Die Baukörper liegen weggerückt von der Straße und grenzen nördlich an ein unverbaubares Wald- und Wiesengebiet, östlich an die Ruthnergasse und westlich an das Ella-Lingens-Gymnasium.

Die Projekthighlights der Gerasdorfer Straße 105

- 5 Häuser mit 5 bzw. 6 Obergeschoßen
- Neubau-Eigentumswohnungen
- 2 bis 5 Zimmer
- 40 bis 105 m² Wohnfläche
- Balkon / Terrasse/ Eigengarten im offenen Freiraumkonzept
- Großzügige Raumhöhen zw. 2,60 und 2,80 m
- Niedrig-Energie-Haus-Standard
- **Wärmeversorgung und Temperierung mittels Geothermie**

- Photovoltaikanlagen
- Eigenes Kellerabteil
- Hochwertige Ausstattung: Fußbodenheizung bzw. Fußbodenkühlung (Temperierung), 3-Scheiben-Isolierverglasung, Parkettboden, Feinsteinzeugfliesen uvm.
- Garagenplätze mit E-Mobilitätsoption
- Autofreies Gelände
- Fahrradräume in jedem Haus
- Gemeinschaftsraum, Kleinkinderspielplatz, Kinder- und Jugendspielplatz

Es gibt gemeinschaftliche Freibereiche wie eine Esplanade mit einer Allee, einen zentralen Quartiersplatz, einen Kinder- und Jugendspielplatz und einen kleinen Fahrradreparaturraum. Bänke in den Freibereichen laden zum Verweilen ein.

Bildungseinrichtungen von höchstem Niveau, wie das renommierte Ella-Lingens-Gymnasium, sind ebenso bequem erreichbar wie mehrere Kindergärten und Volksschulen, was diese Immobilie besonders attraktiv für Familien macht.

Die Haltestelle Kollarzgasse der Buslinie 32A befindet sich vor Ort. Die Linie verbindet direkt zur U1 Leopoldau und zur S-Bahn (S1, S2, S7, REX 2).

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte, Drogerien und diverse Lokalitäten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Sollten Sie einmal einen größeren Einkauf planen, erreichen Sie das Shopping Center Nord in nur ca. 7 Fahrminuten.

Sie suchen ein modernes Zuhause mit erstklassiger Ausstattung in grüner Lage? Dann sehen Sie sich dieses perfekt geplante Projekt näher an.

Der Kaufpreis beinhaltet einen Rabatt von 3% vom ursprünglichen Kaufpreis für allfällige

Flächenabweichungen von den Verkaufsplänen zur tatsächlichen Ausführung.

**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.