

## **Jetzt einziehen - Hirschfeld – Naturnah wohnen – Wärmeversorgung durch Geothermie**



**Objektnummer: 960/67802**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 83,32 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 71,04 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 26,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,58                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 523.500,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Christine Klingler**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26219  
H +43 664 8183538











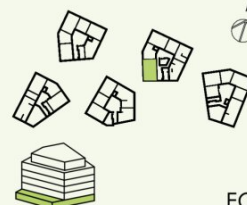


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 noch 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 4

TÜR 05



EG

### NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

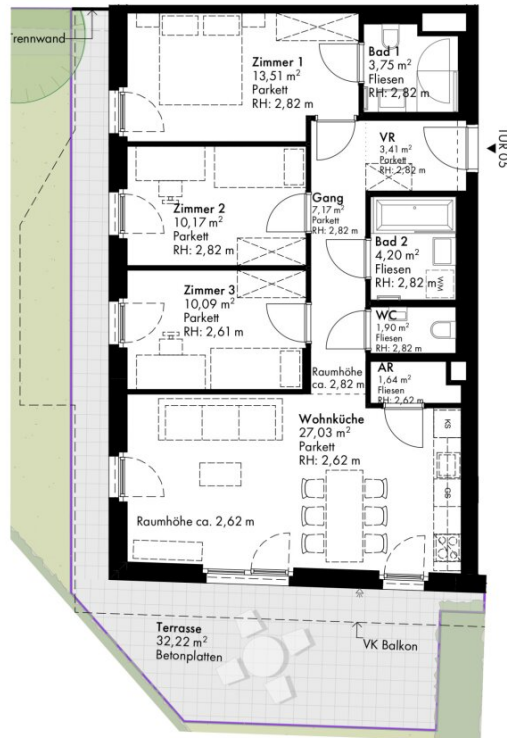
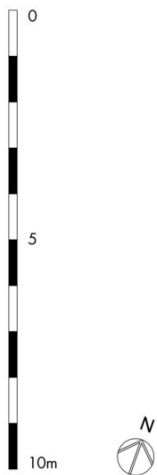
|               |          |
|---------------|----------|
| Zimmer Anzahl | 4        |
| Wohnfläche    | 82,87 m² |
| Balkon        | -        |
| Terrasse      | 32,22 m² |
| Garten        | 71,04 m² |
| Kellerabteil  | 3,01 m²  |

Stand 27.03.25

[www.hirschfeld.wien](http://www.hirschfeld.wien)  
[www.aren.at](http://www.aren.at)

Ein Projekt der

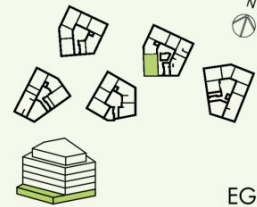
**ARE** AUSTRIAN  
REAL  
ESTATE



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 4  
TÜR 05



EG

### NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

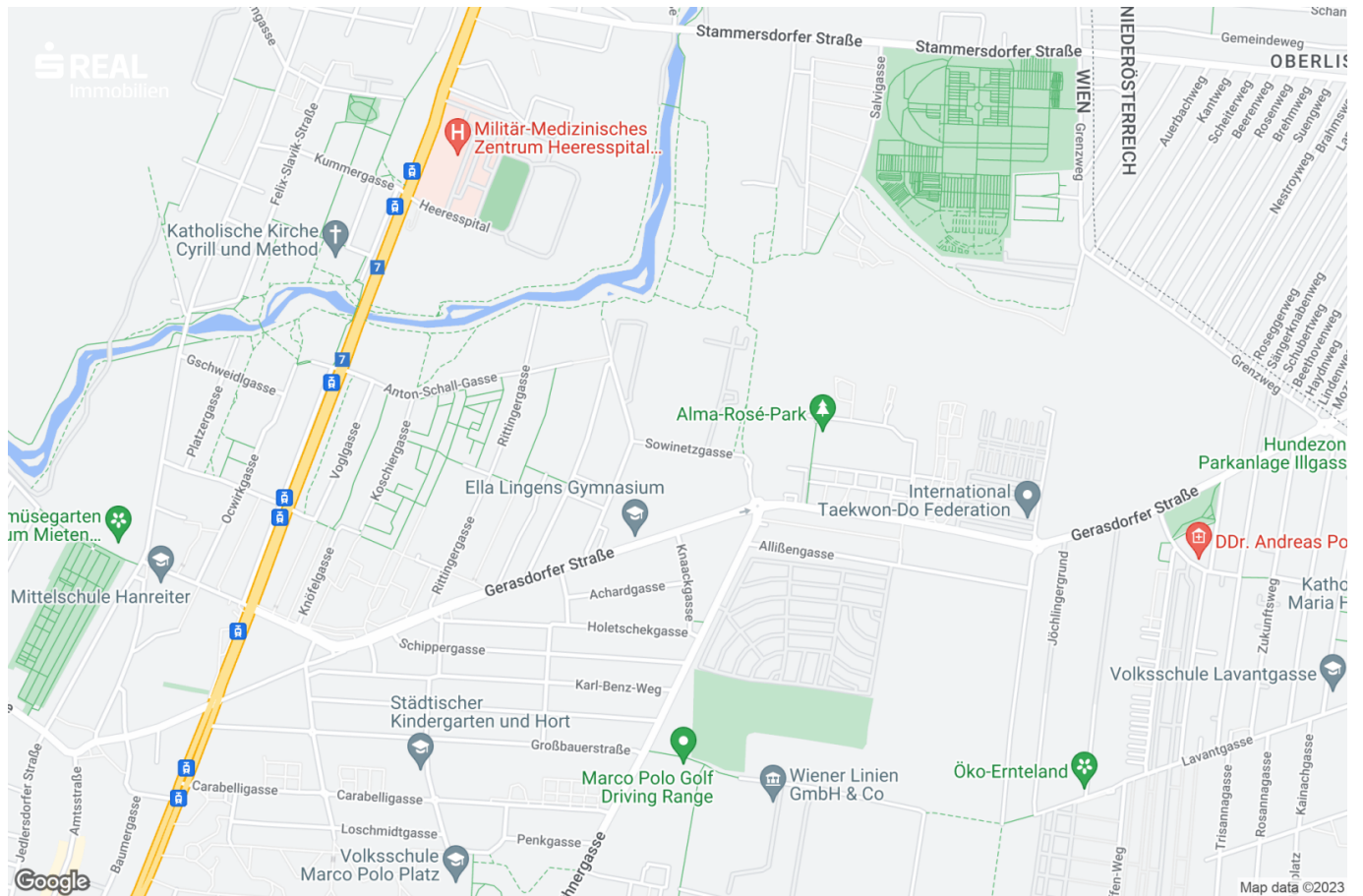
|               |          |
|---------------|----------|
| Zimmer Anzahl | 4        |
| Wohnfläche    | 82,87 m² |
| Balkon        | -        |
| Terrasse      | 32,22 m² |
| Garten        | 71,04 m² |
| Kellerabteil  | 3,01 m²  |

Stand 27.03.25

[www.hirschfeld.wien](http://www.hirschfeld.wien)  
[www.are.at](http://www.are.at)

Ein Projekt der





## Objektbeschreibung

Erleben Sie die erstklassige Lebensqualität eines neuen Wohnquartiers. Das Hirschfeld entsteht in der Gerasdorfer Straße 105 bis 117 und wird naturnahes Wohnen bieten mit Nähe zum Marchfeldkanal.

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

Freifinanziertes Eigentum entsteht 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
- 174 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 2 bis 5 Zimmer
- 40 bis 105 m<sup>2</sup> 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.
- 105 Garagenplätze (als Sonderwunsch E-Mobilität)
- Autofreies Gelände
- Fahrradräume in jedem Haus
- Gemeinschaftsraum, Kleinkinderspielplatz, Kinder- und Jugendspielplatz
- Fertigstellung: voraussichtlich Ende Jänner 2025

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 und wunderbar grüner Lage? Dann sehen Sie sich dieses perfekt geplante Projekt näher an.

Hier geht es zum

Wohnungsfinder: <https://hirschfeld.wien/bauplatz-1/wohnungen/#wohnungsfinder>

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.