

## Design-Neubau: 3 Zimmer mit großem Balkon & Komforttechnik



Visualisierung\_Einrichtung

**Objektnummer: 1939/162468**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

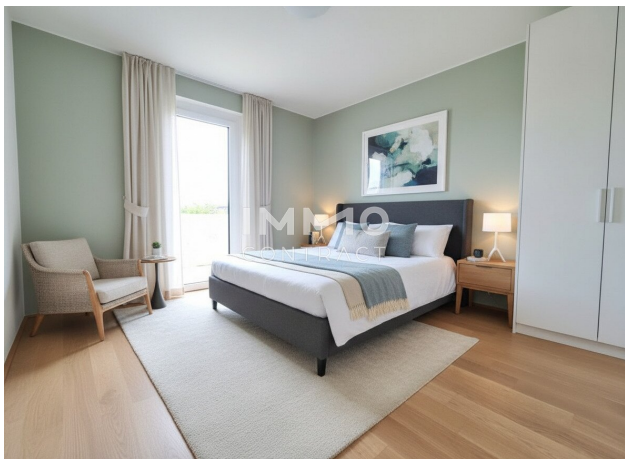
## Ihr Ansprechpartner

**Silva Baghramian**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

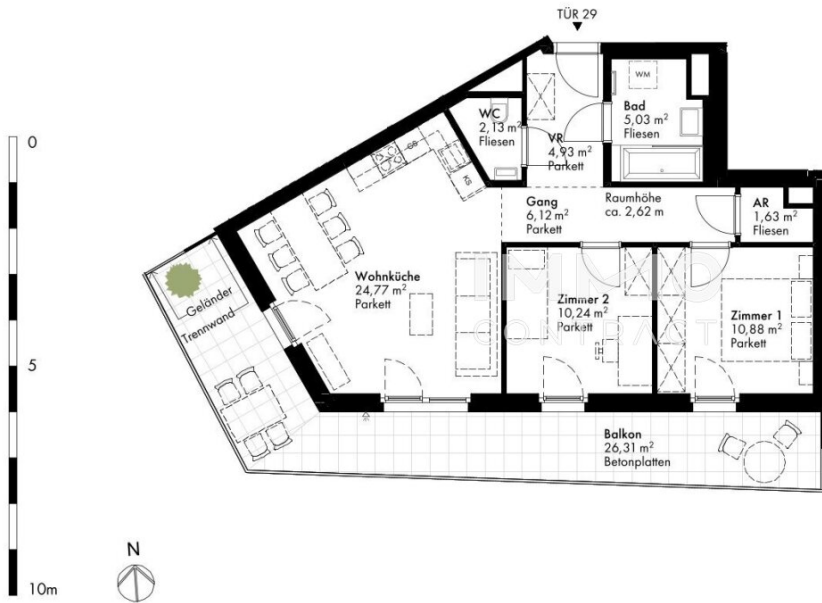
H +436648427261

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







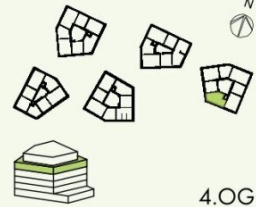


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können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

# Hirschfeld

Stiege 5

TÜR 29



4.OG

## NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	65,73 m <sup>2</sup>
Balkon	26,31 m <sup>2</sup>
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,06 m <sup>2</sup>

Stand 27.03.2025

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

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

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE

## Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung im 4. Obergeschoss überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnlich große Freifläche. Auf rund 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung eine ideale Raumaufteilung für Paare, kleine Familien oder Eigennutzer mit Homeoffice-Bedarf. Der ca. 26 m<sup>2</sup> große Balkon erweitert den Wohnraum deutlich und schafft zusätzlichen Lebensqualität im Freien. Erstbezug.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit offener Gestaltung und direktem Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Zwei separat begehbare Zimmer eignen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet, zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein gut nutzbarer Vorraum sorgen für praktischen Stauraum.

Die Ausstattung entspricht zeitgemäßem Neubau-Standard: Parkettböden in den Wohnräumen, Feinsteinzeug in Bad und Nebenräumen, Fußbodenheizung mit sommerlicher Temperierung, 3-fach verglaste Fenster sowie elektrisch gesteuerter Außen-Sonnenschutz. Sicherheitseingangstür, Lift und Kellerabteil inklusive.

Die Wohnanlage liegt in einem neu entwickelten, grünen Wohnquartier mit guten Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie solider Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

### Eckdaten:

- 3 Zimmer
- ca. 65,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 26 m<sup>2</sup> Balkon
- 4. Obergeschoss
- Neubau / Erstbezug
- Wohnküche mit Balkonzugang
- Bad + separates WC
- Abstellraum

- Fußbodenheizung & Temperierung
- Kellerabteil & Lift

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
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