

**Wohnkomfort pur: 3 Zimmer mit großem Balkon –
provisionsfrei!**



Visualisierung_Einrichtung

Objektnummer: 1939/162471

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,97 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,03 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	420.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



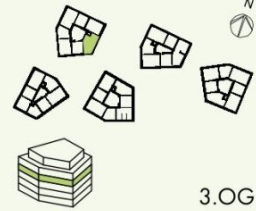




Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können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

Hirschfeld

Stiege 2
TÜR 22



3.0G

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	65,97 m ²
Balkon	26,90 m ²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,03 m ²

Stand 27.03.2025

www.hirschfeld.wien

www.are.at

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Willkommen im Hirschfeld – Leben im Grünen, nördlich der Donau

Am Rande eines weitläufigen Grünzugs, der sich bis zum Bisamberg erstreckt, entstand im naturnahen Hirschfeld ein einzigartiges Wohnquartier: Auf drei Bauplätzen entwickelt sich ein modernes Architektur-Ensemble mit elf Gebäuden und rund 440 Wohnungen – ideal für alle, die Ruhe im Grünen mit urbaner Lebensqualität verbinden möchten.

Diese moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung im 3. Obergeschoss überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Wohnräume und einen außergewöhnlich großen Balkon. Die Wohnung wird im Erstbezug übergeben und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Eigennutzer mit Homeoffice-Bedarf.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit rund 25 m², die ausreichend Platz für Kochen, Essen und Wohnen bietet. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und führen direkt auf den ca. 27 m² großen Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien und als erweiterter Wohnraum in der warmen Jahreszeit. Zwei separat begehbbare Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist modern ausgestattet, zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für praktischen Stauraum.

Die Ausstattung entspricht einem hochwertigen Neubau-Standard: Parkettböden in Wohnräumen, Fliesen in Bad und Nebenräumen, Fußbodenheizung mit sommerlicher Temperierung, mehrfach verglaste Fenster sowie elektrisch gesteuerter außenliegender Sonnenschutz. Sicherheitseingangstür, Lift und Kellerabteil runden das Angebot ab.

Vielfalt und Lebensqualität

Das Quartier ist geprägt von einem lebendigen Miteinander – ein Ort des Ankommens, des Begegnens und des Verweilens. Die Esplanade mit Allee, der zentrale Quartiersplatz sowie zahlreiche lauschige Plätze schaffen Raum für Erholung und Gemeinschaft. Besonders punktet die Wohnanlage beim Thema Nachhaltigkeit: Hirschfeld erfüllt den **klimaaktiv Silber Standard** und überzeugt als **Niedrigenergiehaus** mit innovativem Energiekonzept.

Ausstattungs Highlights

- Fußbodenheizung und Kühlung über Geothermie/Wärmepumpe
- Photovoltaik Anlage am Dach
- 3-fach isolierverglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit elektrisch bedienbaren Raffstores
- Sicherheitstüren inkl. Reedkontakt im EG und DG für die Nachrüstung einer Alarmanlage
- Hochwertig ausgestattete Badezimmer mit bodenebener Dusche bzw. Badewanne
- Eichenparkettböden
- Hauseigene SAT-Anlage
- Kellerabteil
- Hauseigene Tiefgarage (Nachrüstungsmöglichkeit E-Ladestation)

Ihr neues Zuhause wartet bereits – wir übermitteln Ihnen gerne weitere Unterlagen oder vereinbaren einen **persönlichen Besichtigungstermin!**

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