

Neubau-Gartenwohnung: 3 Zimmer mit großer Terrasse & viel Grün



Visualisierung_Garten

Objektnummer: 1939/164686

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:	66,29 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	169,06 m²
Keller:	3,02 m²
Heizwärmebedarf:	A 21,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	460.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

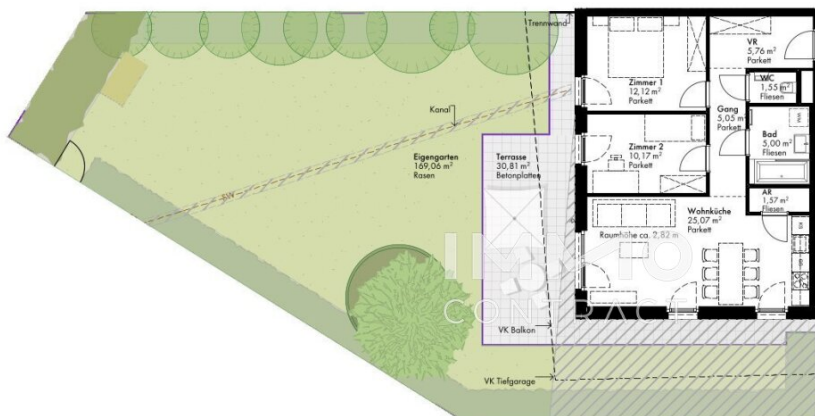
Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien





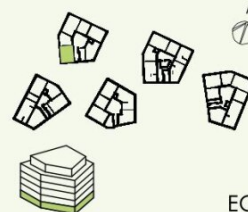
Schraffierter Bereich:
Unterbauung durch Tiefgarage, Kollektorgänge,
Schmutzwasserkanal und/oder Elektroleitungen.

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 03



EG

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	66,29 m²
Balkon	-
Terrasse	30,34 m²
Garten	169,06 m²
Kellerabteil	3,02 m²

Stand 27.03.2025

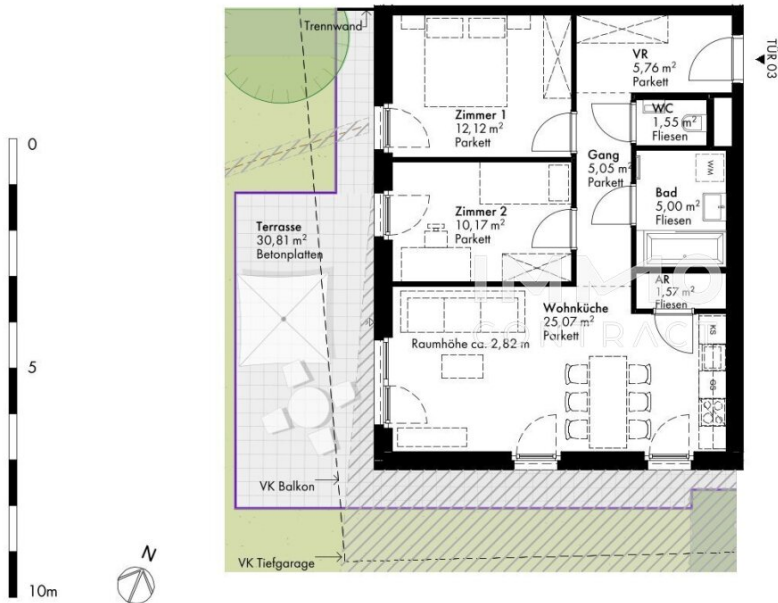
www.hirschfeld.wien
www.are.at

Ein Projekt der

ARE AUSTRIAN
REAL
ESTATE



Schraffierter Bereich:
Unterbauung durch Tiefgarage, Kollektorgänge,
Schmutzwasserkanal und/oder Elektroleitungen.

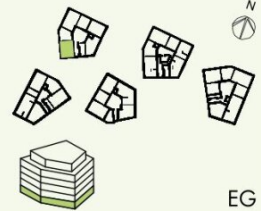


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 03



EG

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	66,29 m²
Balkon	-
Terasse	30,34 m²
Garten	169,06 m²
Kellerabteil	3,02 m²

Stand 27.03.2025

www.hirschfeld.wien

www.are.at

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN
REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Diese ruhig gelegene 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Terrasse und großem Eigengarten bietet modernes Wohnen mit viel privater Freifläche. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines hochwertigen Wohnprojekts in naturnaher Umgebung und wird im Erstbezug übergeben. Ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die Wohnen im Grünen mit Neubaukomfort verbinden möchten.

Auf rund 66 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss. Mittelpunkt ist die helle Wohnküche mit großzügigem Koch-, Ess- und Wohnbereich sowie direktem Zugang zur Terrasse. Von hier aus geht es in den weitläufigen Eigengarten mit über 160 m² – perfekt für Entspannung, Spielen, Gärtnern oder gemütliche Abende im Freien.

Zwei separat begehbare Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist modern ausgestattet, zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung. Vorraum und Abstellraum sorgen für praktischen Stauraum im Alltag.

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. Ein Kellerabteil ist zugeordnet, ein Lift ist vorhanden.

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

Eckdaten:

- 3 Zimmer
- ca. 66 m² Wohnfläche
- ca. 30 m² Terrasse
- ca. 169 m² Eigengarten
- Erdgeschoss
- Neubau / Erstbezug
- Wohnküche mit Terrassenzugang
- Bad + separates WC

- Abstellraum
- Kellerabteil & Lift vorhanden

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