

## Abendsonne und freier Grünblick – 3 Zimmer mit großem Balkon



**Objektnummer: 960/74782**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	73,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 26,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	447.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,30 €
<b>Heizkosten:</b>	40,40 €
<b>USt.:</b>	23,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Christine Klingler**

s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60



Mitglied des  
immobilienring.at







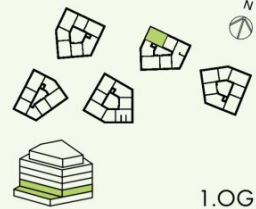


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 07



1.OG

### NATURNAH WOHNEN

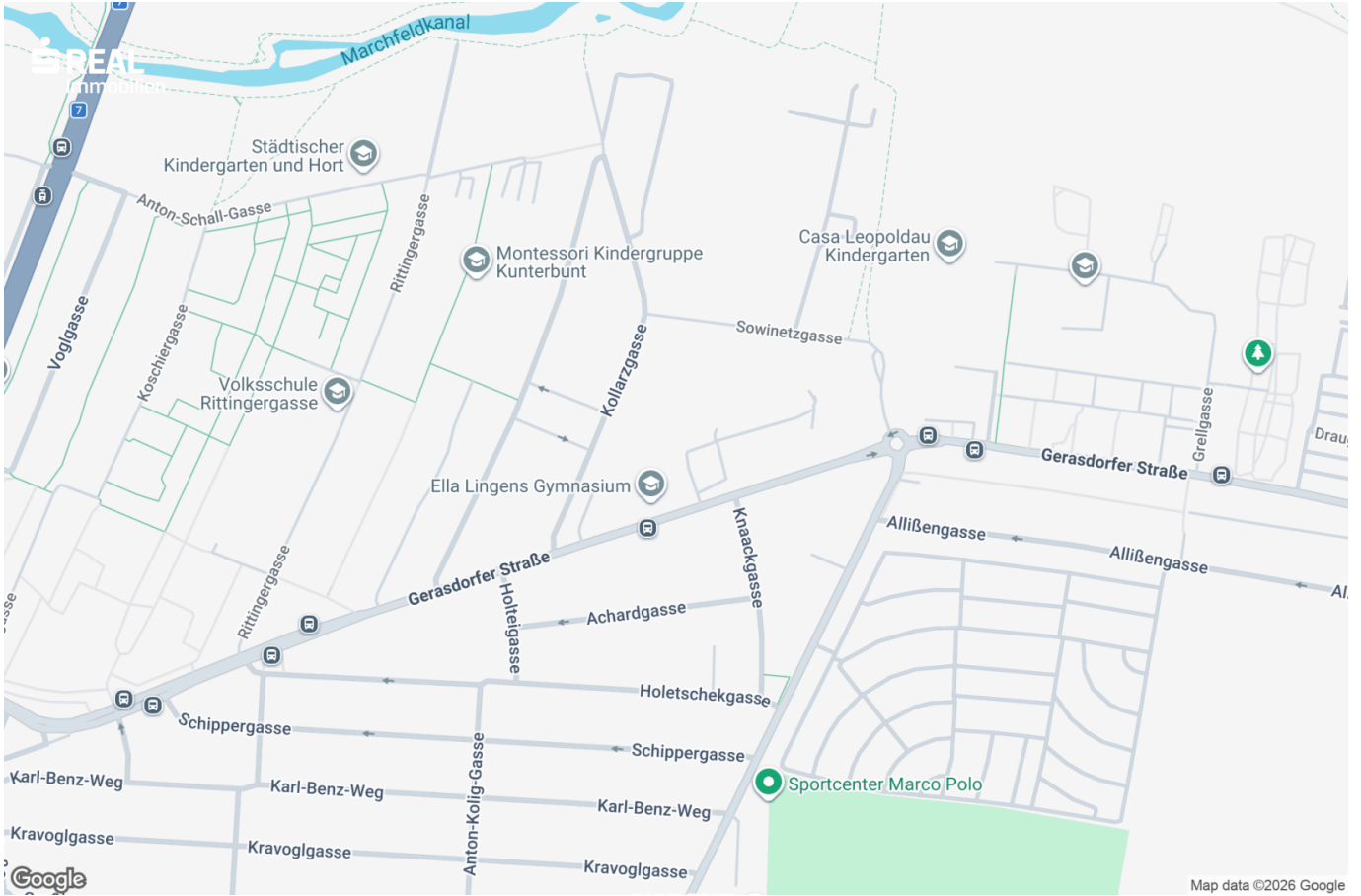
Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	73,52 m <sup>2</sup>
Balkon	20,85 m <sup>2</sup>
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,01 m <sup>2</sup>

Stand 27.03.25

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

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE



## Objektbeschreibung

Diese **3-Zimmer-Wohnung** überzeugt mit einer klaren Raumaufteilung, einer großzügigen Wohnküche und einem ca. 21 m<sup>2</sup> großen Balkon in Nordwest-Ausrichtung – mit freiem Blick ins unverbaubare Grünland.

Der Mittelpunkt ist die Wohnküche mit rund 29 m<sup>2</sup>, die viel Platz für Kochen, Essen und Wohnen bietet und direkt auf den Balkon führt. Hier genießen Sie ruhige Nachmittage und entspannte Abende mit Weitblick ins Grüne – ohne gegenüberliegende Bebauung.

Zwei gut geschnittene Zimmer sind angenehm vom Wohnbereich getrennt und eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

### Was diese Wohnung besonders macht:

- freier Blick ins unverbaubare Grünland
- ca. 21 m<sup>2</sup> großer Balkon mit Nordwest-Ausrichtung
- großzügige Wohnküche (ca. 29 m<sup>2</sup>)
- angenehme Lichtverhältnisse & Abendsonne
- klar strukturierter Grundriss mit guter Rauntrennung

Die hochwertige Ausstattung mit **Fußbodenheizung und -kühlung, Parkettböden und 3-fach Verglasung** sowie die nachhaltige Energieversorgung durch **Geothermie und Photovoltaik** sorgen für modernen Wohnkomfort und langfristige Wertbeständigkeit.

**Eine Wohnung für alle, die Ruhe, Weitblick und Lebensqualität im Grünen schätzen.**

### 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.