

## Sonne bis zum Abend - Balkon wie ein zweites Wohnzimmer – 2 Zimmer im Projekt Hirschfeld



**Objektnummer: 960/74781**

**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>	45,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

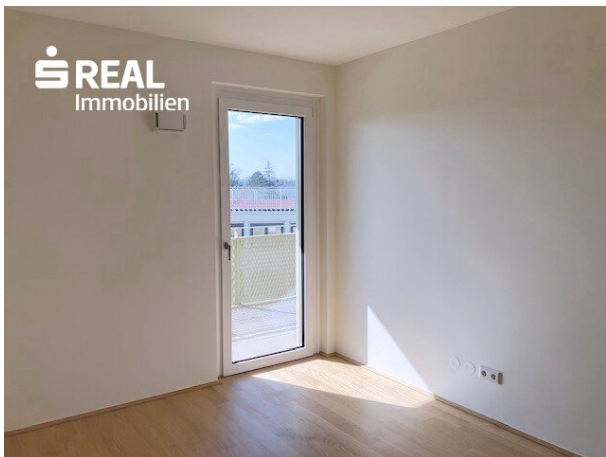
## Ihr Ansprechpartner

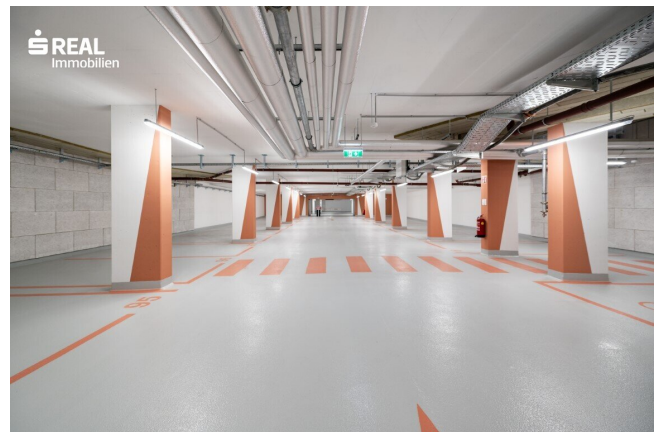


**Dr. Christine Klingler**

s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26219





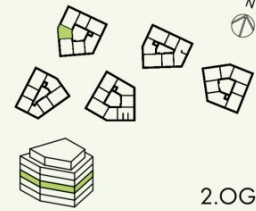


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 18



2.OG

### NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

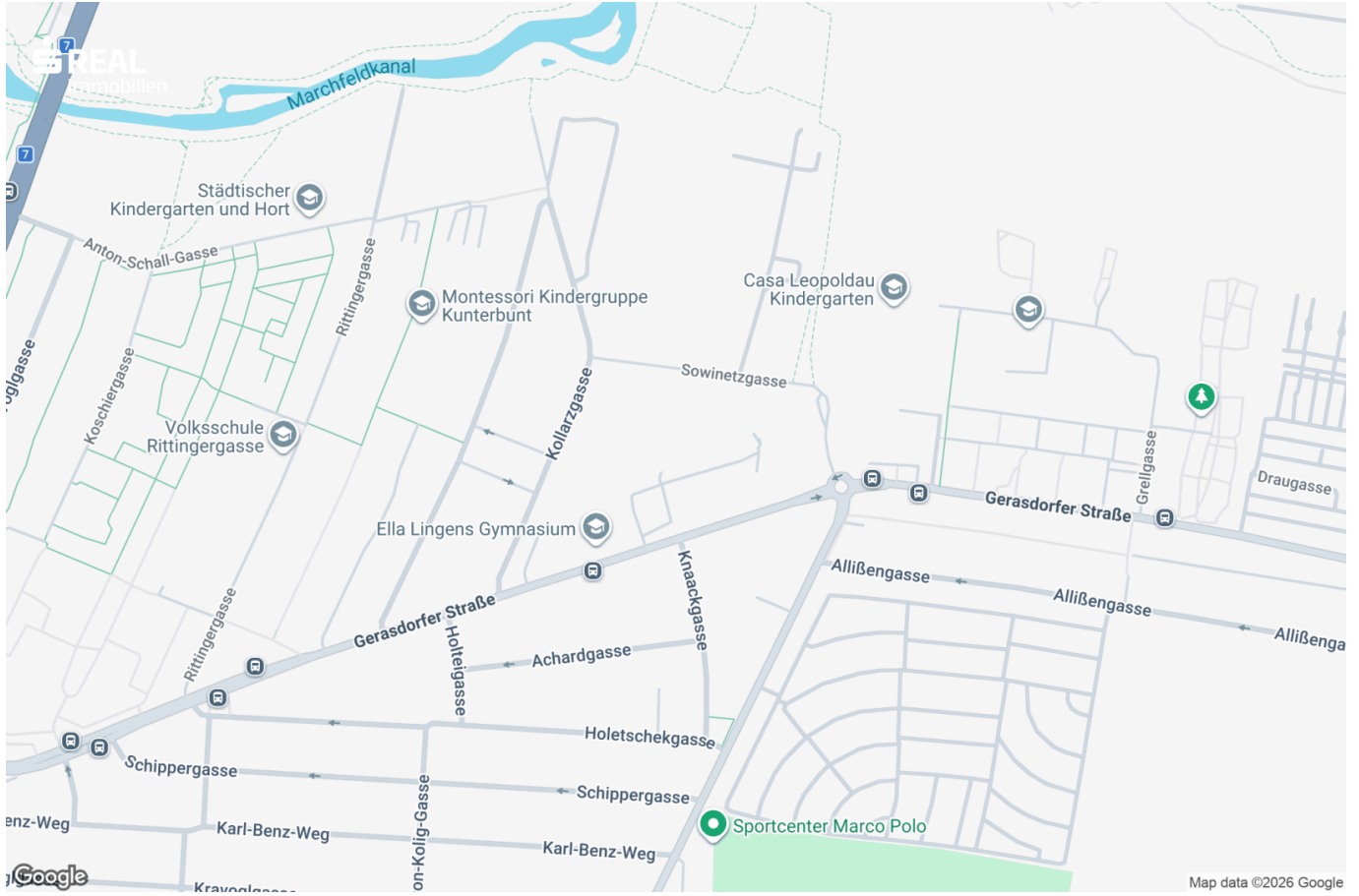
Zimmer Anzahl	2
Wohnfläche	45,19 m <sup>2</sup>
Balkon	16,71 m <sup>2</sup>
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,06 m <sup>2</sup>

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 Wohnung hat genau das, was viele suchen – aber selten finden:

Eine große Südwest-Freifläche mit ca. 16 m<sup>2</sup>, die den Wohnraum spürbar erweitert.

Die offene Wohnküche ist direkt mit dem Balkon verbunden. Dadurch entsteht ein Wohngefühl, das deutlich größer wirkt: drinnen kochen, draußen essen, abends die Sonne genießen.

Kein unnötiger Platzverlust – der Grundriss ist klar, effizient und auf den Punkt geplant.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen, das Badezimmer modern ausgestattet.

### Warum diese Wohnung sofort auffällt:

- Südwest-Balkon (ca. 16 m<sup>2</sup>) – Sonne bis in den Abend
- Wohnküche mit direktem Ausgang ins Freie
- offenes Wohnkonzept ohne „verlorene“ Fläche
- perfekt für Singles, Paare oder als Vorsorgewohnung

Moderne Ausstattung inklusive:

**Fußbodenheizung & -kühlung, 3-fach Verglasung, Geothermie, Photovoltaik** – alles, was eine Wohnung heute und in Zukunft attraktiv macht.

Kurz gesagt:

Eine Wohnung, die nicht nur Quadratmeter bietet – sondern echten Wohnwert.

### 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.