

Sonnenlage trifft Wohnkomfort – 3 Zimmer mit großzügiger Südwest-Terrasse



Objektnummer: 960/74780
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Wohnfläche:	66,15 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	26,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,59
Kaufpreis:	415.000,00 €
Betriebskosten:	125,80 €
Heizkosten:	36,38 €
USt.:	22,05 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner



Dr. Christine Klingler

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26219
H +43 664 8183538



Mitglied des
immobilienring.at





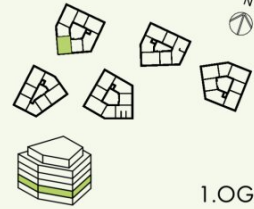


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 2

TÜR 10



1.0G

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

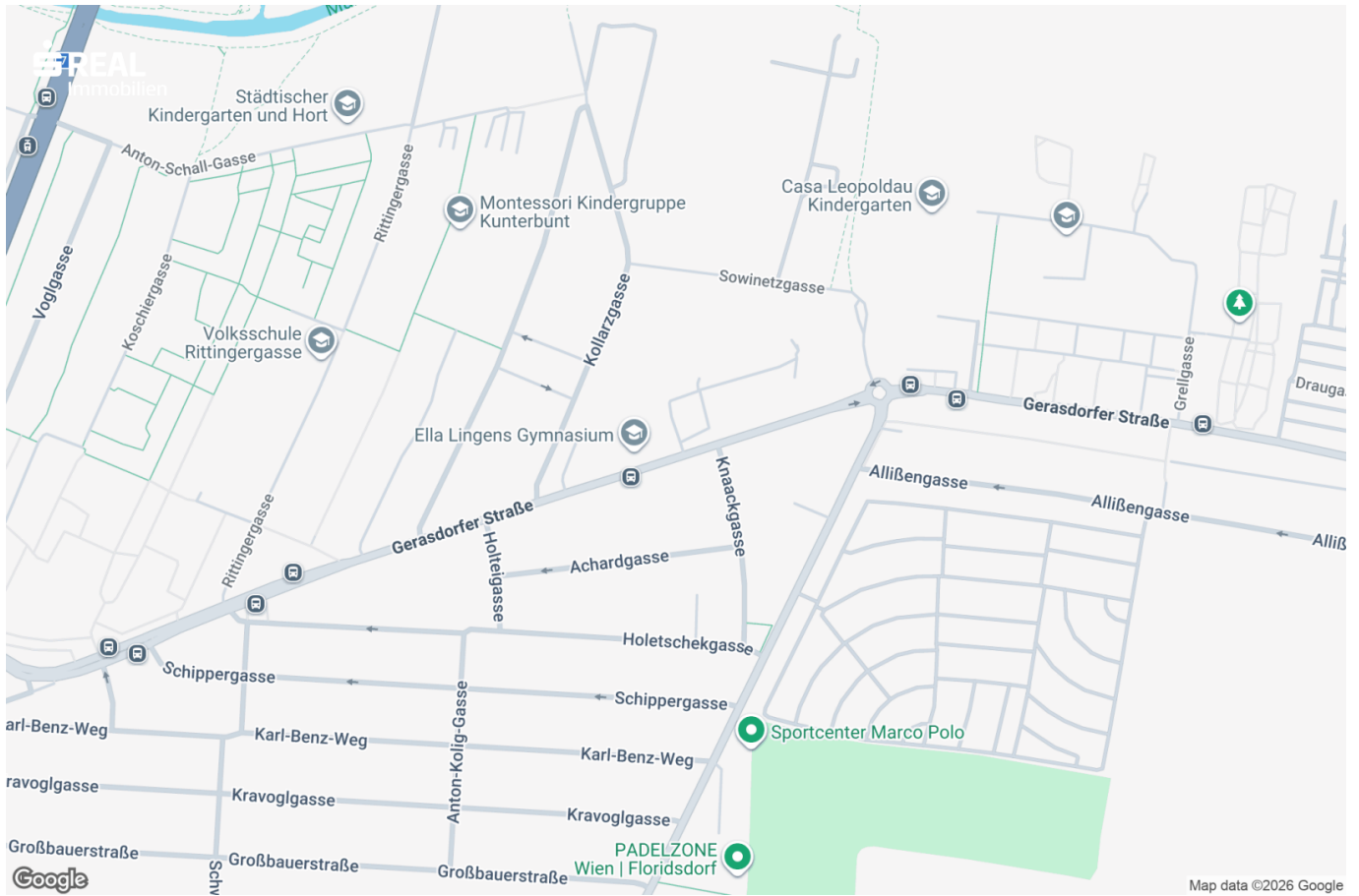
Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	66,29 m ²
Balkon	28,45 m ²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,20 m ²

Stand 27.03.25

www.hirschfeld.wien

www.are.at

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE



Objektbeschreibung

Diese moderne **3-Zimmer-Eigentumswohnung** im Wohnprojekt Hirschfeld überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einer außergewöhnlichen Freifläche. Das Highlight ist die ca. 27 m² große Südwest-Terrasse, die viele Sonnenstunden bis in den Abend bietet und viel Platz für Entspannung, Essen im Freien oder gesellige Abende schafft.

Ein besonderer Wohnkomfort: Alle Zimmer verfügen über einen direkten Ausgang auf die Terrasse. Dadurch entsteht ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl und ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenraum. Der großzügige Wohn-Essbereich bildet das Herz der Wohnung, während zwei weitere Zimmer flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Die hochwertige Ausstattung mit **Fußbodenheizung und -kühlung**, **3-Scheiben-Isolierverglasung**, **Parkettböden** und **Feinsteinzeugfliesen** sorgt für modernen Wohnkomfort. Nachhaltige Energieversorgung durch **Geothermie**, **Photovoltaik** und **Niedrigenergie-Standard** rundet dieses attraktive Wohnangebot ab.

Ein ideales Zuhause für alle, die viel Freiraum, Sonne und modernes Wohnen in naturnaher Lage suchen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.000m

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.