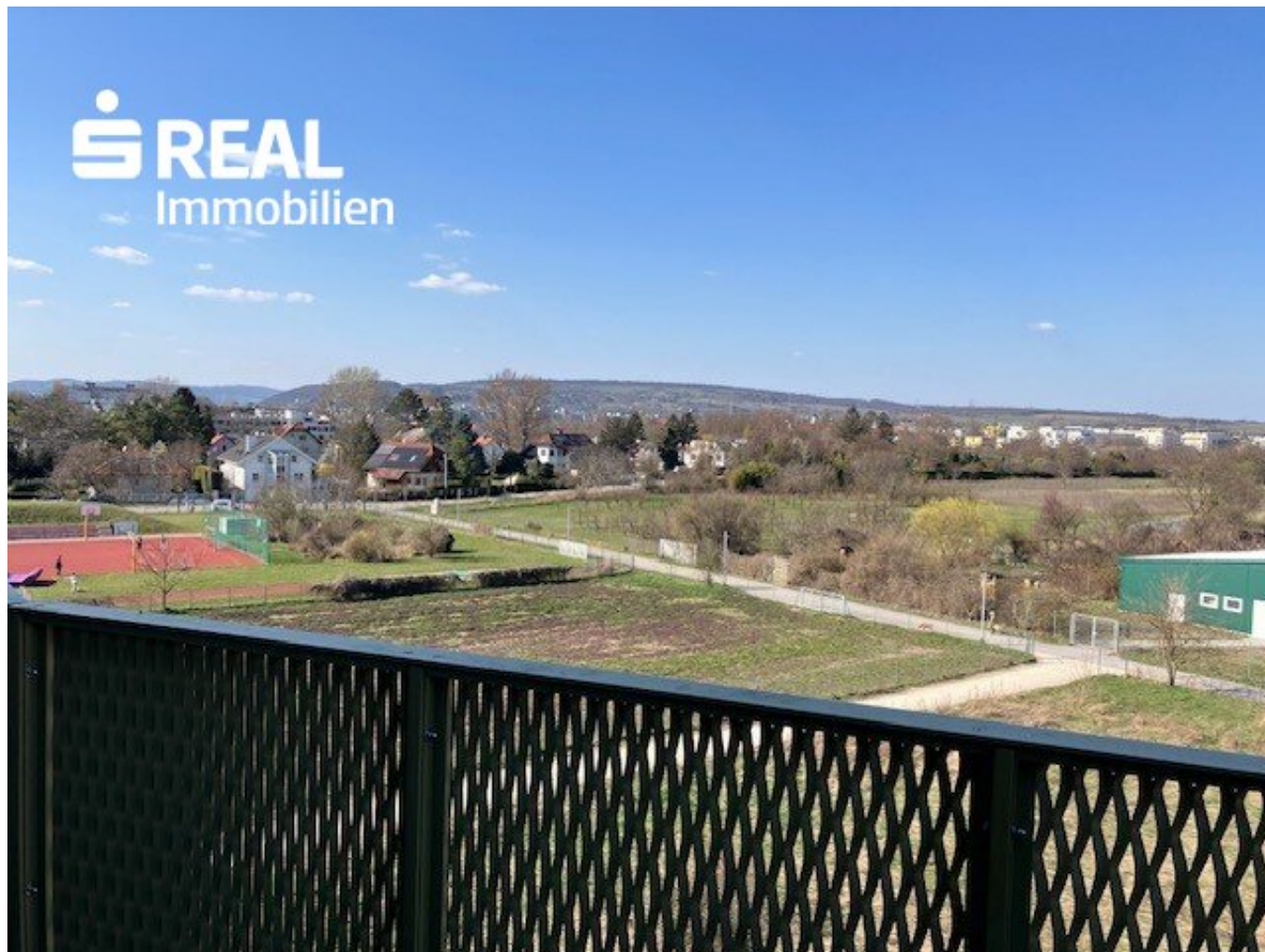


Wohnen mit Weitblick – 2 Zimmer im 4. Stock



Objektnummer: 960/74784

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,38 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 26,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	289.500,00 €
Betriebskosten:	81,60 €
Heizkosten:	24,96 €
USt.:	14,66 €
Provisionsangabe:	

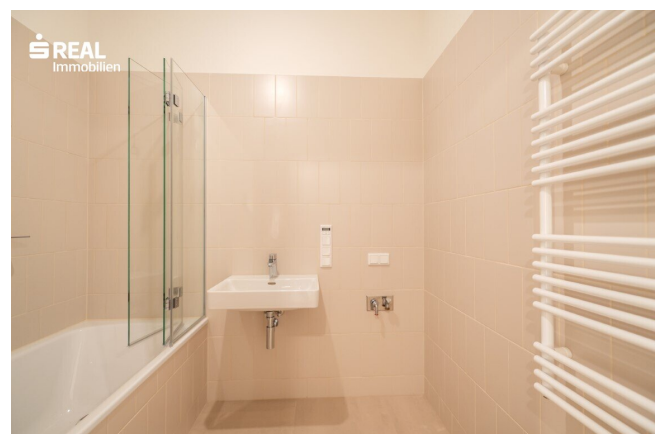
PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner

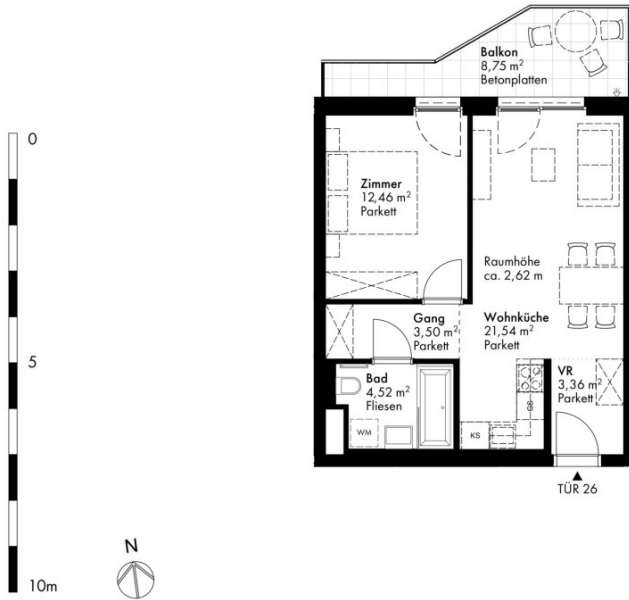


Dr. Christine Klingler

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60



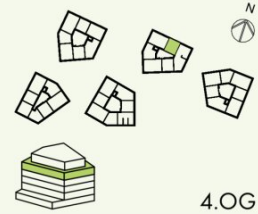




Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 Putzierarbeiten 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 26



NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	2
Wohnfläche	45,38 m ²
Balkon	8,75 m ²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,05 m ²

Stand 27.03.25

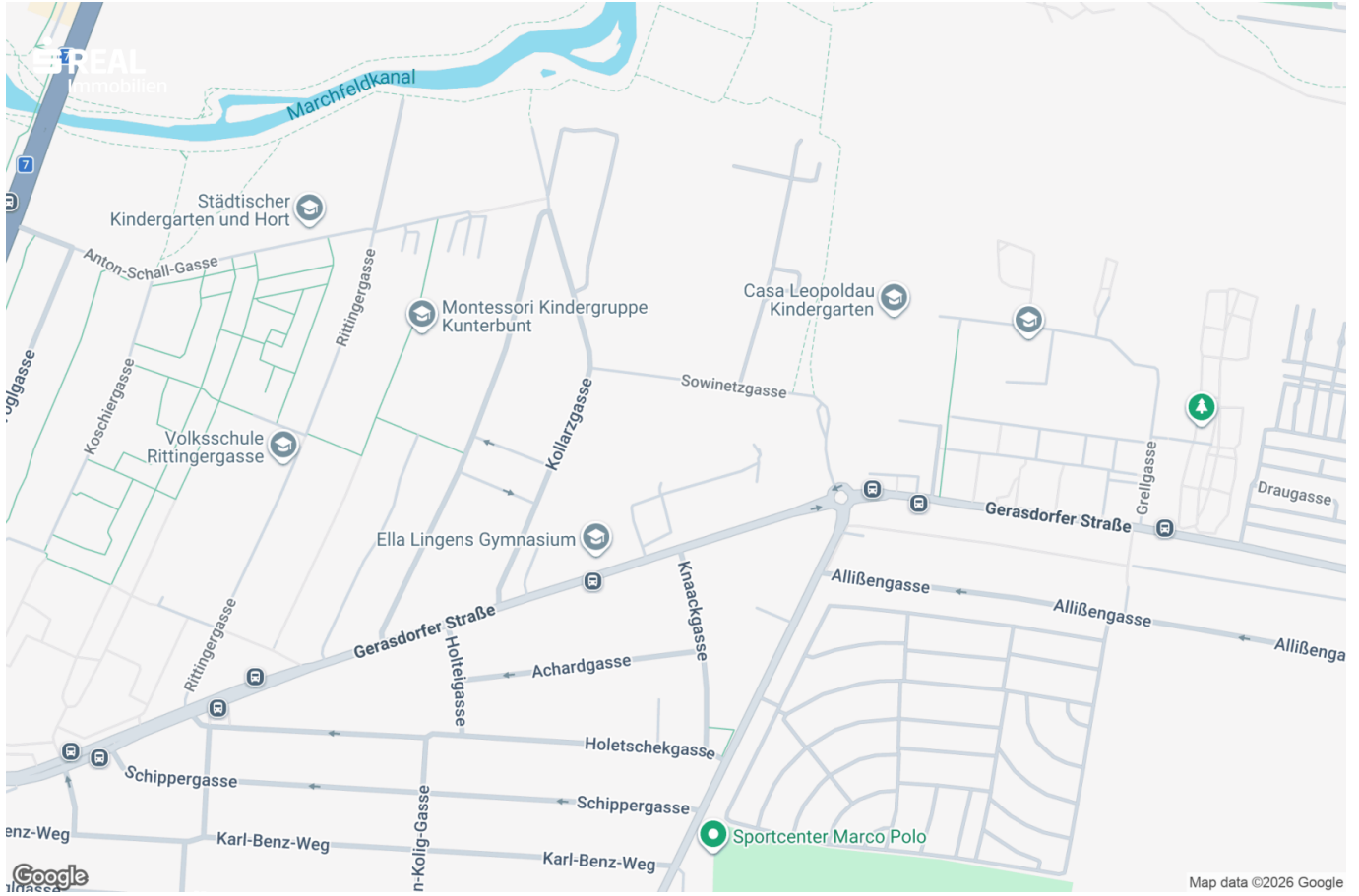
www.hirschfeld.wien

www.are.at

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE



Mitglied des
immobilienring.at



Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss überzeugt mit einem besonderen Wohngefühl: viel Licht, angenehme Ruhe und ein freier Ausblick, der den Alltag spürbar aufwertet.

Die Wohnküche mit ca. 21 m² bildet das Herz der Wohnung und öffnet sich direkt zum **Balkon (ca. 9 m²)**. Hier genießen Sie entspannte Momente im Freien – mit Abstand zum Trubel und einem Blick, der Raum gibt.

Durch die hohe Stockwerkslage wirkt die Wohnung **hell und offen**, gleichzeitig profitieren Sie von mehr Privatsphäre und weniger Einblicken – ein Komfort, den man täglich spürt.

Das Schlafzimmer ist absolut ruhig und gut geschnitten. Ein durchdachter Eingangsbereich sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer runden das Raumangebot ab.

Was diese Wohnung besonders macht:

- 4. Obergeschoss mit freiem Weitblick
- helle, freundliche Wohnatmosphäre
- Balkon (ca. 9 m²) für entspannte Auszeiten
- angenehme Ruhe und Privatsphäre
- gut durchdachter Grundriss

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 Qualität.

Ein Zuhause für alle, die Licht, Ruhe und einen offenen Blick ins Freie 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.