# Hirschfeld - Ihr neues Zuhause im Grünen - besichtigen und einziehen



Objektnummer: 960/67768

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

**PROVISIONSFREI** 

Wohnung Österreich 1210 Wien Erstbezug Neubau 65,79 m²

3

A 26,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A+** 0,59 420.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



Dr. Christine Klingler

Region Wien & NÖ Ost Landstraßer Hauptstraße 60 1030 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur























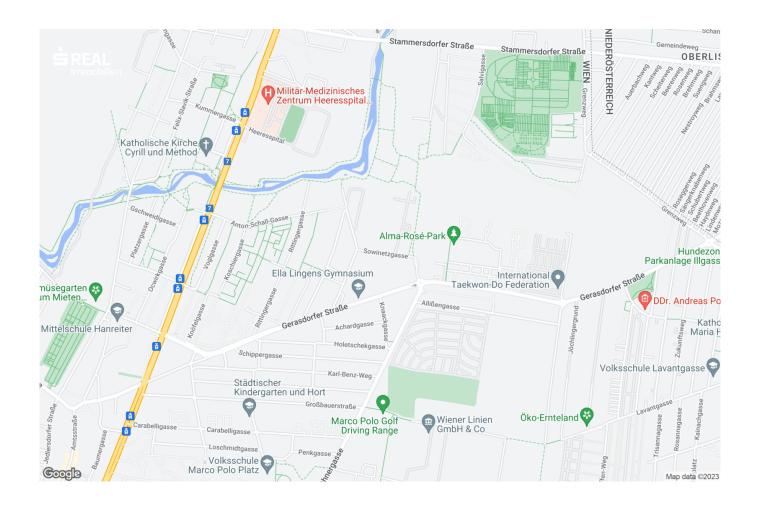


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferunfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämlliche Maße und Maßnahmen sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgehängte Decken sowie Poterien sind nur noch Erfordernis dargestellt. Ein die Anfeitigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Anderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

## Hirschfeld Stiege 2 TÜR 22 3.OG NATURNAH WOHNEN Gerasdorfer Straße 105 1210 Wien Floridsdorf Wohnfläche 65,97 m<sup>2</sup> Balkon 26,90 m<sup>2</sup> Terrasse Garten Kellerabteil $3,03 \; m^2$ Stand 27.03.25 www.hirschfeld.wien www.are.at

ARE AUSTRIAN REAL ESTATE

Ein Projekt der



### **Objektbeschreibung**

## Ihr neues Zuhause im Grünen - besichtigen und einziehen HIRSCHFELD - 1210 Wien, Gerasdorfer Straße 105

Wohnen, wo die Stadt auf Natur trifft.

Es gibt gemeinschaftliche Freibereiche wie eine Esplanade mit einer Allee, einen zentralen Quartiersplatz, einen Kinder- und Jugendspielplatz und einen kleinen Fahrradreparaturraum. Bänke in den Freibereichen laden zum Verweilen ein.

Freifinanziertes Eigentum in der Gerasdorfer Straße 105. Diese Liegenschaft besteht aus 5 freistehenden Häusern. Die Baukörper liegen weggerückt von der Straße und grenzen nördlich an ein unverbaubares Wald- und Wiesengebiet, östlich an die Ruthnergasse und westlich an das Ella-Lingens-Gymnasium.

Die Projekthighlights der Gerasdorfer Straße 105

- 5 Häuser mit 5 bzw. 6 Obergeschoßen
- Neubau-Eigentumswohnungen
- 2 bis 5 Zimmer
- 40 bis 105 m² Wohnfläche
- Balkon / Terrasse/ Eigengarten im offenen Freiraumkonzept
- Großzügige Raumhöhen zw. 2,60 und 2,80 m
- Niedrig-Energie-Haus-Standard
- Wärmeversorgung und Temperierung mittels Geothermie
- Photovoltaikanlagen
- Eigenes Kellerabteil
- Hochwertige Ausstattung: Fußbodenheizung bzw. Fußbodenkühlung (Temperierung),
  3-Scheiben-Isolierverglasung, Parkettboden, Feinsteinzeugfliesen uvm.
- Garagenplätze mit E-Mobilitätsoption
- Autofreies Gelände
- Fahrradräume in jedem Haus
- Gemeinschaftsraum, Kleinkinderspielplatz, Kinder- und Jugendspielplatz

Bildungseinrichtungen von höchstem Niveau, wie das renommierte Ella-Lingens-Gymnasium, sind ebenso bequem erreichbar wie mehrere Kindergärten und Volksschulen, was diese Immobilie besonders attraktiv für Familien macht.

Die Haltestelle Kollarzgasse der Buslinie 32A befindet sich vor Ort. Die Linie verbindet direkt zur U1 Leopoldau und zur S-Bahn (S1, S2, S7, REX 2).

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte, Drogerien und diverse Lokalitäten in

unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Sollten Sie einmal einen größeren Einkauf planen, erreichen Sie das Shopping Center Nord in nur ca. 7 Fahrminuten.

Sie suchen ein modernes Zuhause mit erstklassiger Ausstattung in grüner Lage? Dann sehen Sie sich dieses perfekt geplante Projekt näher an.

Der Kaufpreis beinhaltet einen Rabatt von 3% vom ursprünglichen Kaufpreis für allfällige Flächenabweichungen von den Verkaufsplänen zur tatsächlichen Ausführung.

#### 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