Tag der offenen Tür - Freitag 13. Juni 2025

Objektnummer: 960/72188

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,90 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Garten:	139,20 m²
Heizwärmebedarf:	A 26,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	371.400,00 €
Kaufpreis / m²:	5.904,61 €

Provisionsangabe:

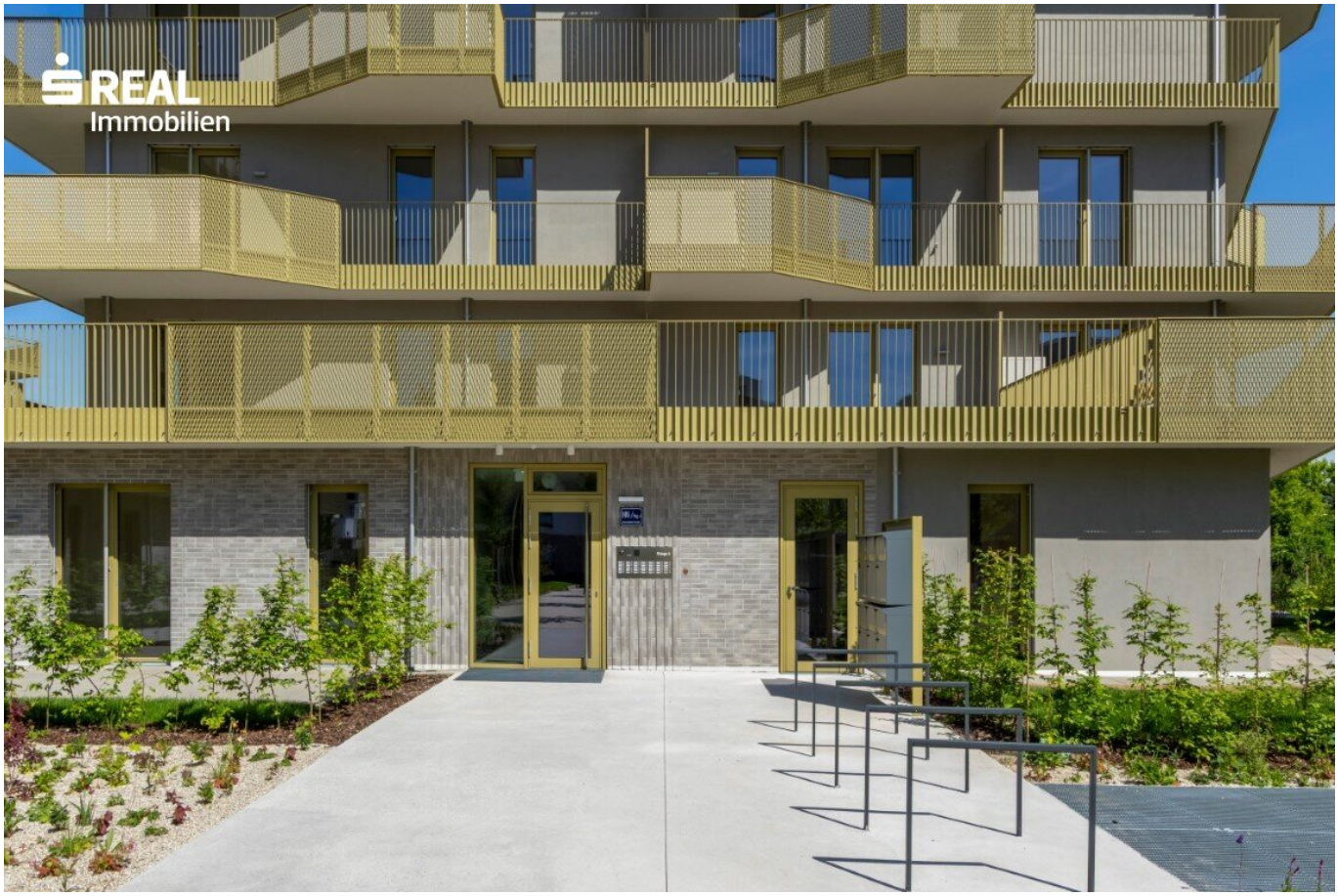
PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner

Dr. Christine Klingler

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

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


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

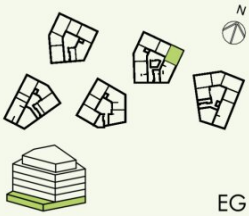
S REAL
Immobilien

S REAL
Immobilien

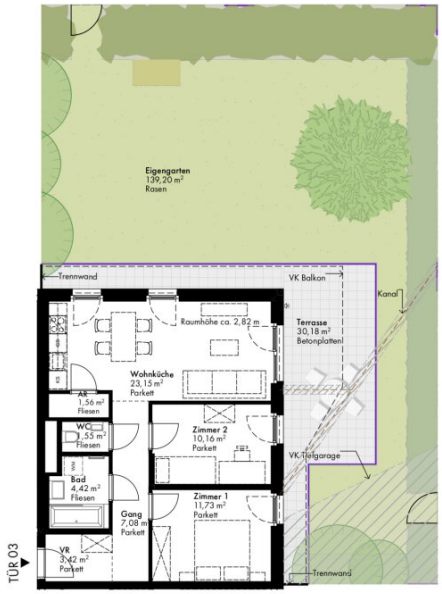
Hirschfeld

Stiege 4

TÜR 03



EG



Schraffierter Bereich:
Unterbauung durch Tiefgarage, Kollektorgänge, Schmutzwasserkanal und/oder Elektroleitungen.

N

0 5 10m

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	63,07 m²
Balkon	-
Terrasse	30,18 m²
Garten	139,20 m²
Kellerabteil	3,13 m²

Stand 27.03.25

www.hirschfeld.wien
www.are.at

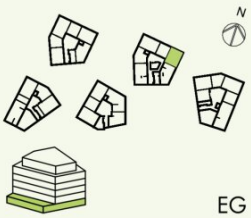
Ein Projekt der ARE AUSTRIAN REAL ESTATE

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.

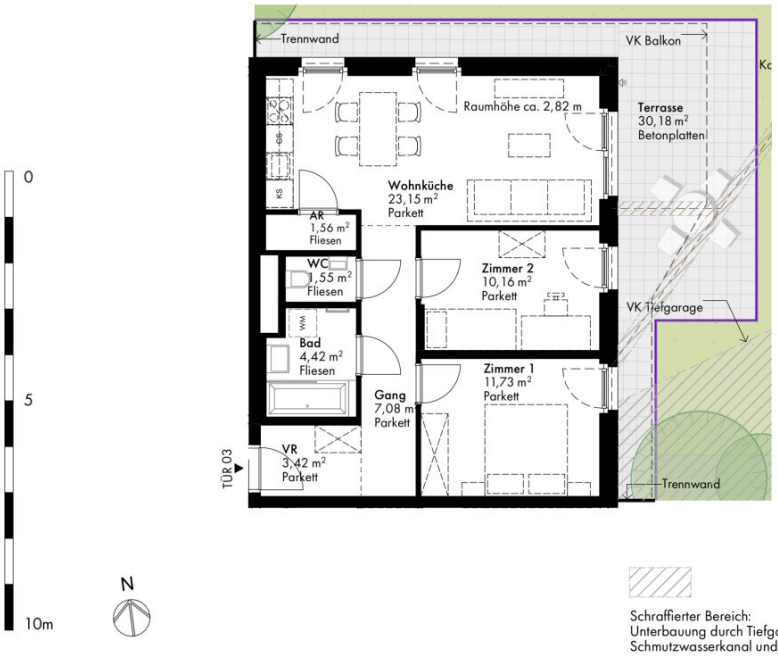
Hirschfeld

Stiege 4

TÜR 03



EG



Schraffierter Bereich:
Unterbauung durch Tiefgarage, Kollektorgänge, Schmutzwasserkanal und/oder Elektroleitungen.

NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

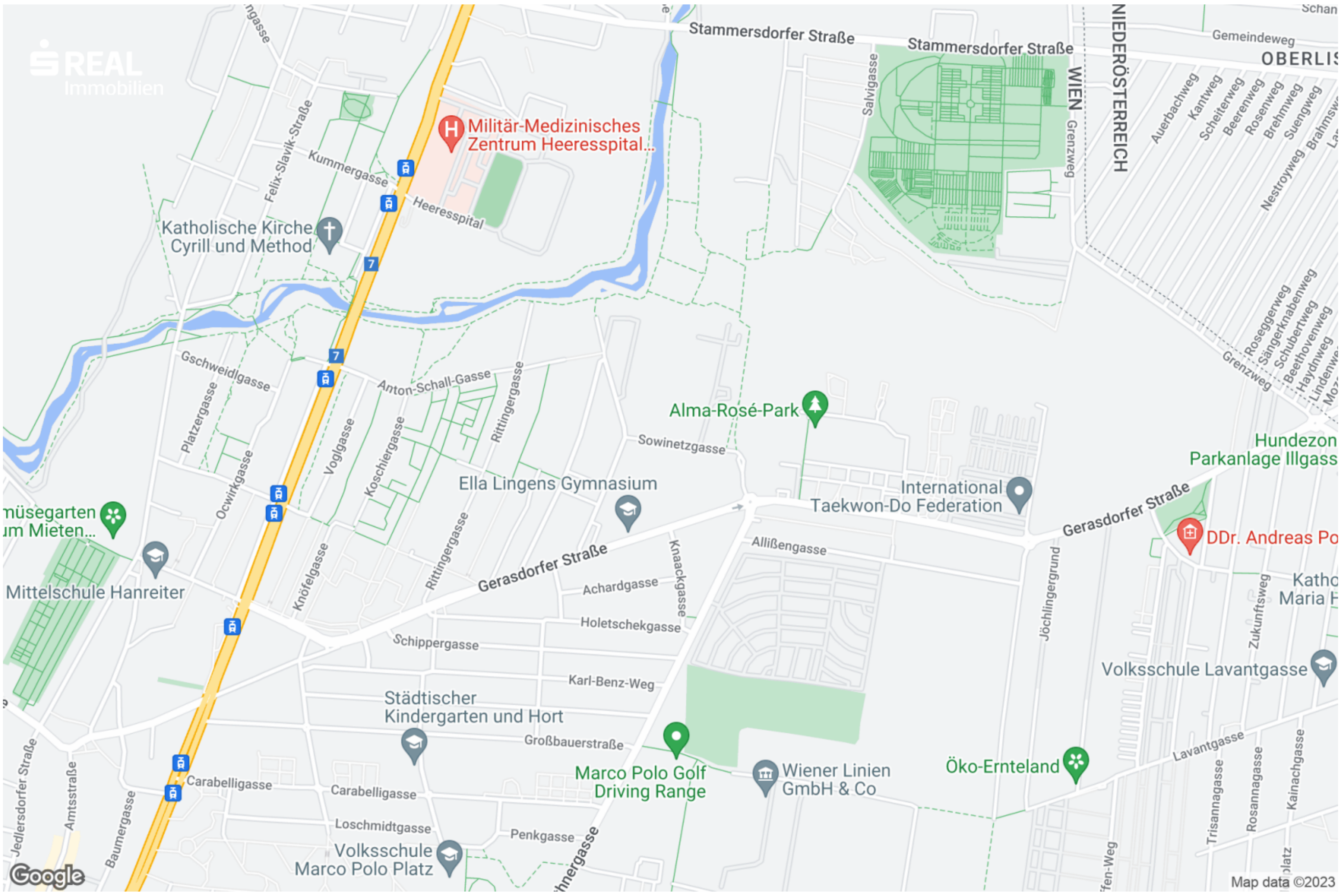
Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	63,07 m²
Balkon	-
Terrasse	30,18 m²
Garten	139,20 m²
Kellerabteil	3,13 m²

Stand 27.03.25

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.

www.hirschfeld.wien
www.are.at

Ein Projekt der ARE AUSTRIAN REAL ESTATE



REAL Immobilien
Stammersdorfer Straße
Stammersdorfer Straße
Gemeindeweg
OBERLIS
NIEDERÖSTERREICH
WIEN
Grenzweg
Salvigasse
Militär-Medizinisches Zentrum Heeresspital...
Kummergasse
Heeresspital
Felix-Slavik-Straße
Katholische Kirche Cyrill und Method
Auerbachweg
Kantweg
Scheiterweg
Beerenweg
Rosenweg
Brehmweg
Suengweg
Nestroyweg
Roseggerweg
Sängerknabenweg
Schubertweg
Beethovenweg
Haydnweg
Grenzweg
Gschweidlgasse
Anton-Schall-Gasse
Rittingergasse
Platzergasse
Voglgasse
Koschiergasse
Ocwirkgasse
Alma-Rosé-Park
Sowinetzgasse
Hundezone Parkanlage Illgass
Ella Lingens Gymnasium
International Taekwon-Do Federation
Gerasdorfer Straße
Gerasdorfer Straße
müsegarten um Mieten...
Mittelschule Hanreiter
Knöfelgasse
Rittingergasse
Allißengasse
Knaackgasse
Achardgasse
Holetschekgasse
DDr. Andreas Po
Jöchlingergrund
Zukunftsweg
Volksschule Lavantgasse
Schippergasse
Karl-Benz-Weg
Städtischer Kindergarten und Hort
Großbauerstraße
Marco Polo Golf Driving Range
Wiener Linien GmbH & Co
Öko-Ernteland
Lavantgasse
Jedlersdorfer Straße
Amtsstraße
Baumergasse
Carabelligasse
Carabelligasse
Loschmidtgasse
Penkgasse
Volksschule Marco Polo Platz
Trisannagasse
Rosannagasse
Kainachgasse
Google
Map data ©2023

Objektbeschreibung

Investieren und sofort vermieten – Anlegerwohnungen mit hoher Lebensqualität im Grünen
HIRSCHFELD - 1210 Wien, Gerasdorfer Straße 105

Wohnen, wo die Stadt auf Natur trifft.

Tag der offenen Tür:
Freitag, 13. Juni 2025, 14:00-17:00 Uhr
Besuchen Sie uns vor Ort und lernen Sie Ihr neues Zuhause kennen.
Um Anmeldung wird gebeten unter: hirschfeld@sreal.at

Das Wohngebiet Hirschfeld zeichnet sich durch viele gemeinschaftliche Freibereiche aus: eine Esplanade mit Allee, einen zentralen Quartiersplatz, einen großen Kinder- und Jugendspielplatz und einen praktischen Fahrradreparaturraum. Bänke in den Freibereichen laden zum gemütlichen Verweilen ein.

Freifinanziertes Eigentum in der Gerasdorfer Straße 105. 5 freistehende Häuser 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 Supermärkte, Drogerien und diverse Lokalitäten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Für größere Einkäufe ist das Shopping Center Nord in ca. 7 Fahrminuten schnell erreicht.

Sie möchten in eine Wohnung mit erstklassiger Ausstattung in grüner Lage investieren? 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