## Hirschfeld - Investieren und sofort vermieten



Objektnummer: 960/72137

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Kaufpreis / m<sup>2</sup>:

Provisionsangabe:

**PROVISIONSFREI** 

Wohnung Österreich

1210 Wien

Erstbezug

Neubau 66,15 m<sup>2</sup>

3

1

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

A+ 0,59

380.400,00 €

5.750,57 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Dr. Christine Klingler

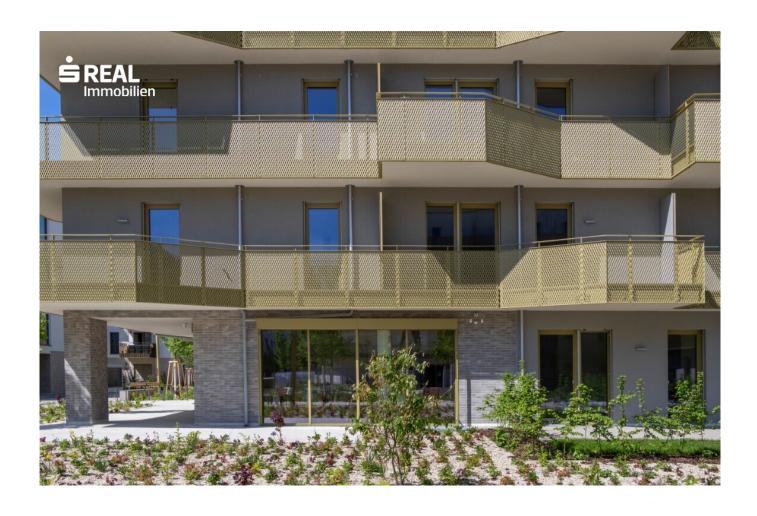
Region Wien & NÖ Ost Landstraßer Hauptstraße 60 1030 Wien

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

























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 Möhanhenn sind circo-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgehängte Decken sowie Poterien sind nur nach Erforderin dargestellt. Ein de Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

## Hirschfeld





3.OG

#### NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105 1210 Wien Floridsdorf

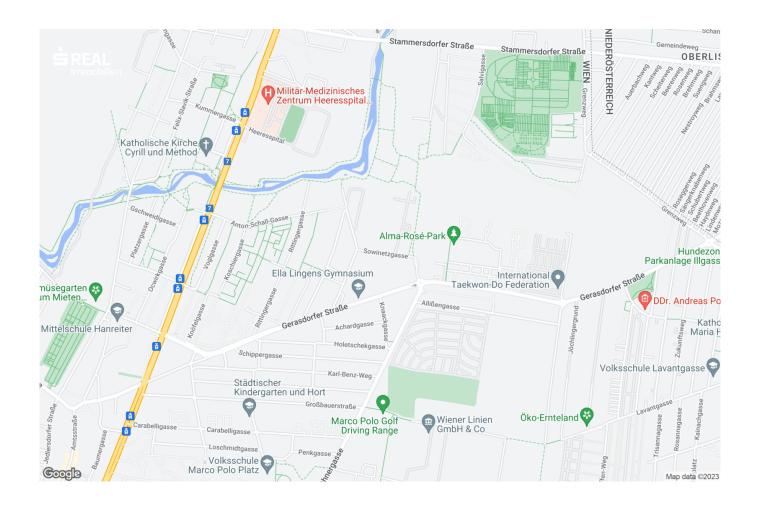
Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	66,29 m <sup>2</sup>
Balkon	29,61 m <sup>2</sup>
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,06 m <sup>2</sup>

Stand 27.03.25

www.hirschfeld.wien www.are.at

Ein Projekt der





### **Objektbeschreibung**

Investieren und sofort vermieten – Anlegerwohnungen mit hoher Lebensqualität im Grünen

HIRSCHFELD - 1210 Wien, Gerasdorfer Straße 105

Wohnen, wo die Stadt auf Natur trifft.

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