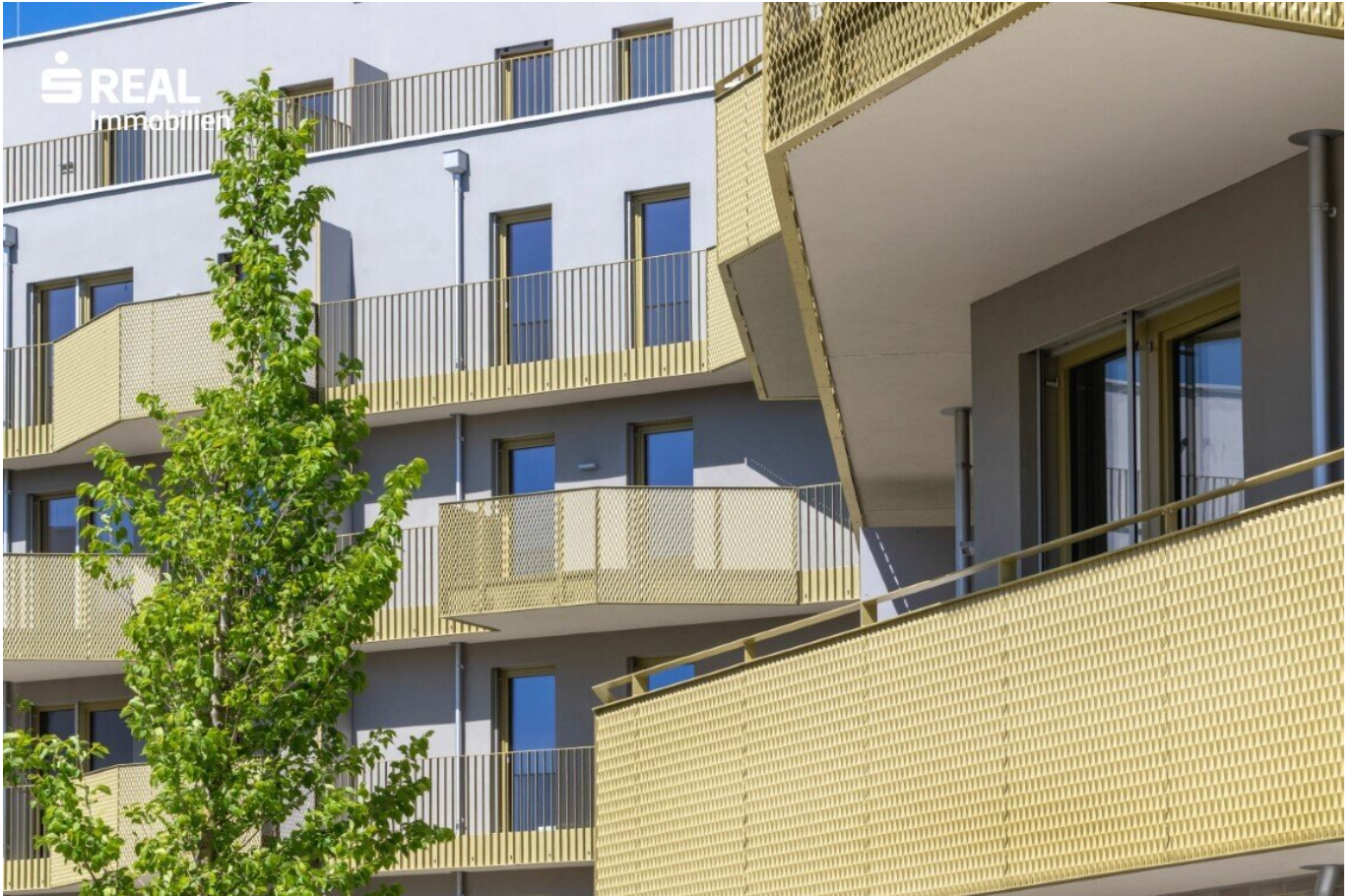


**Hirschfeld - Ihr neues Zuhause im Grünen - anfragen,
besichtigen, einziehen - 41 bis 96 m²**



Objektnummer: 960/73765

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,43 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 26,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	445.000,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

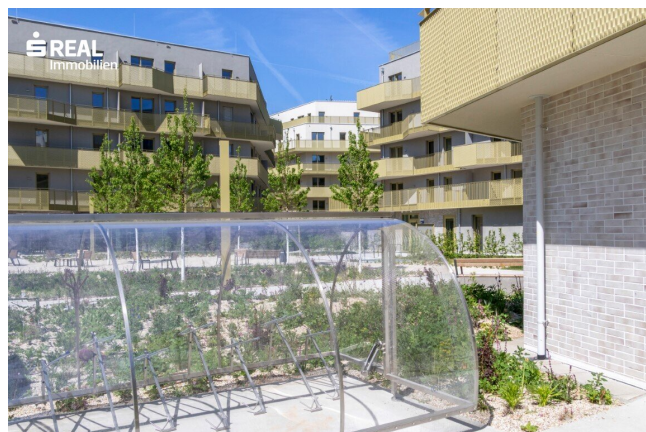
Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexander Kepka

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26330
H +43 664 8181970









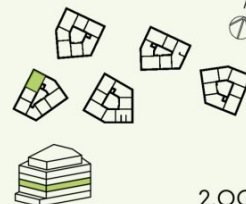


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 1

TÜR 12



2.OG

NATURNAH WOHNEN

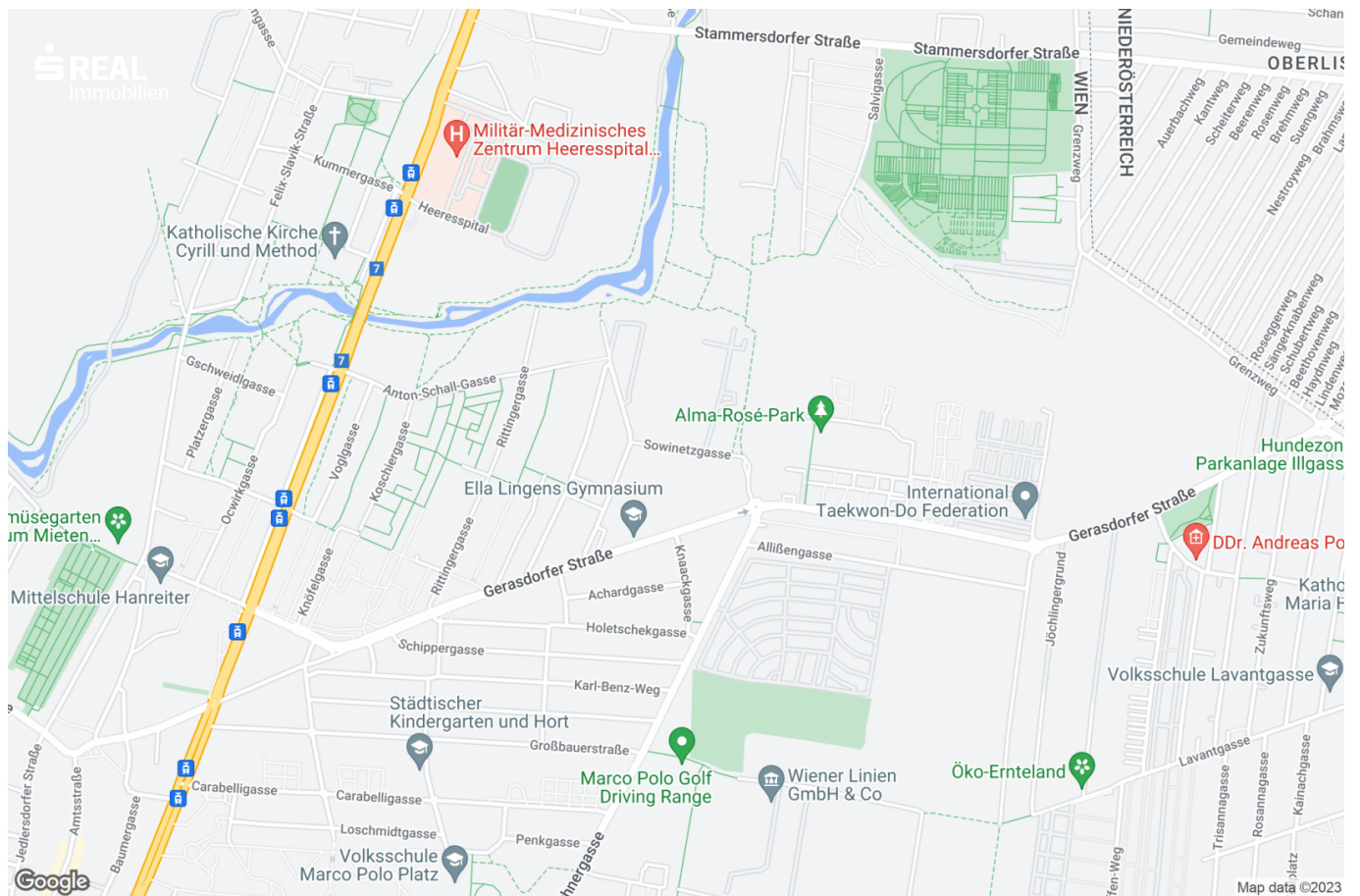
Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	3
Wohnfläche	73,52 m²
Balkon	20,75 m²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,00 m²

Stand 27.03.2025

www.hirschfeld.wien
www.are.at

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE



Objektbeschreibung

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

Einen sehr guten Überblick über alle Wohnungen finden Sie auf unserem Kundenportal my-sreal.at unter

<https://my-sreal.at/de/immobilie/960-63189/hirschfeld--ihr-neues-zuhause-im-gruenen--besichtigen-und-einziehen/11942898>. Bitte scrollen Sie weiter nach unten, um zu den Objekten zu gelangen.

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