

## Hirschfeld - Investieren und sofort vermieten



Objektnummer: 960/73612

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	56,83 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 26,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	304.300,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.743,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	PROVISIONSFREI

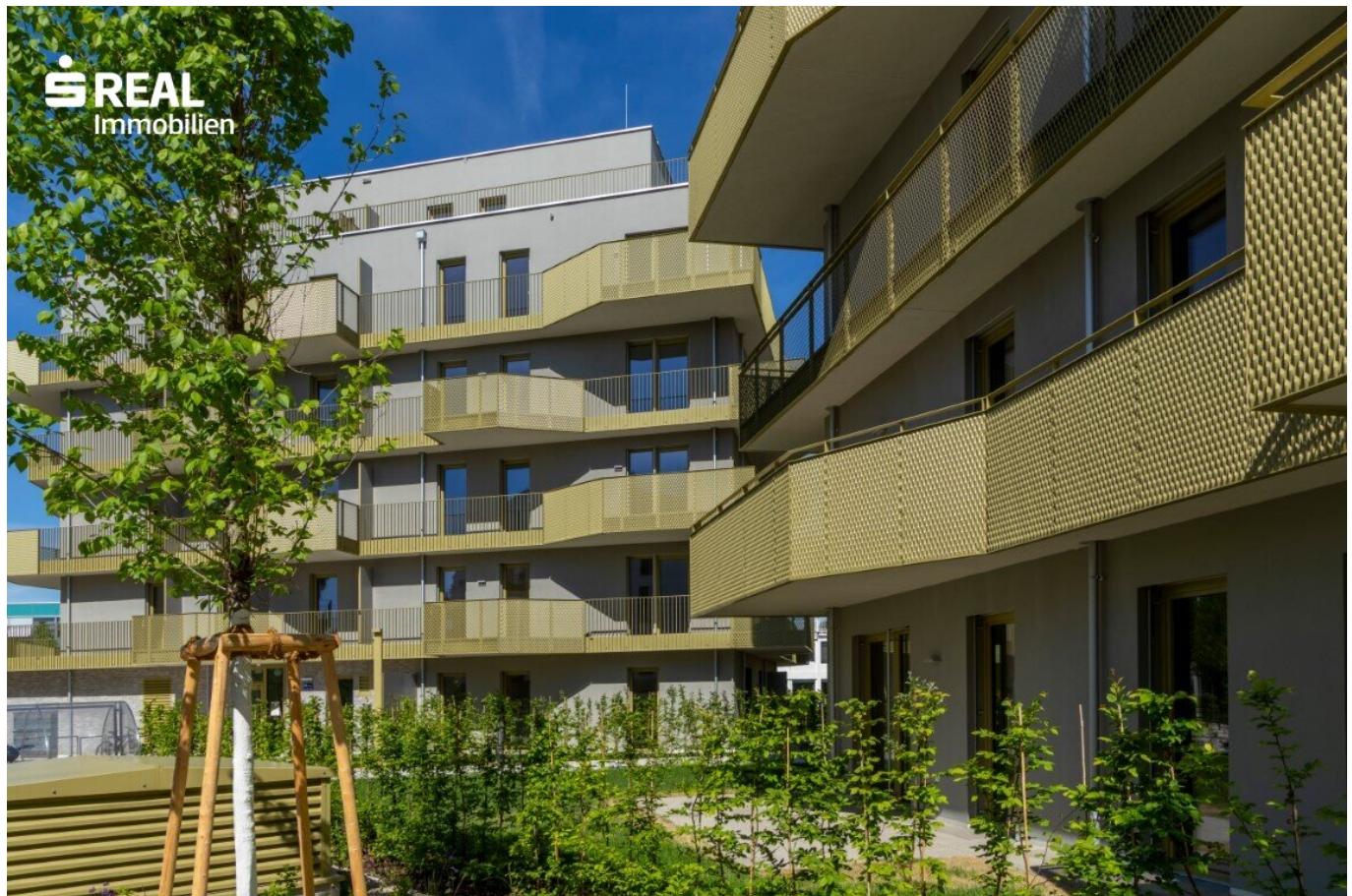
## Ihr Ansprechpartner

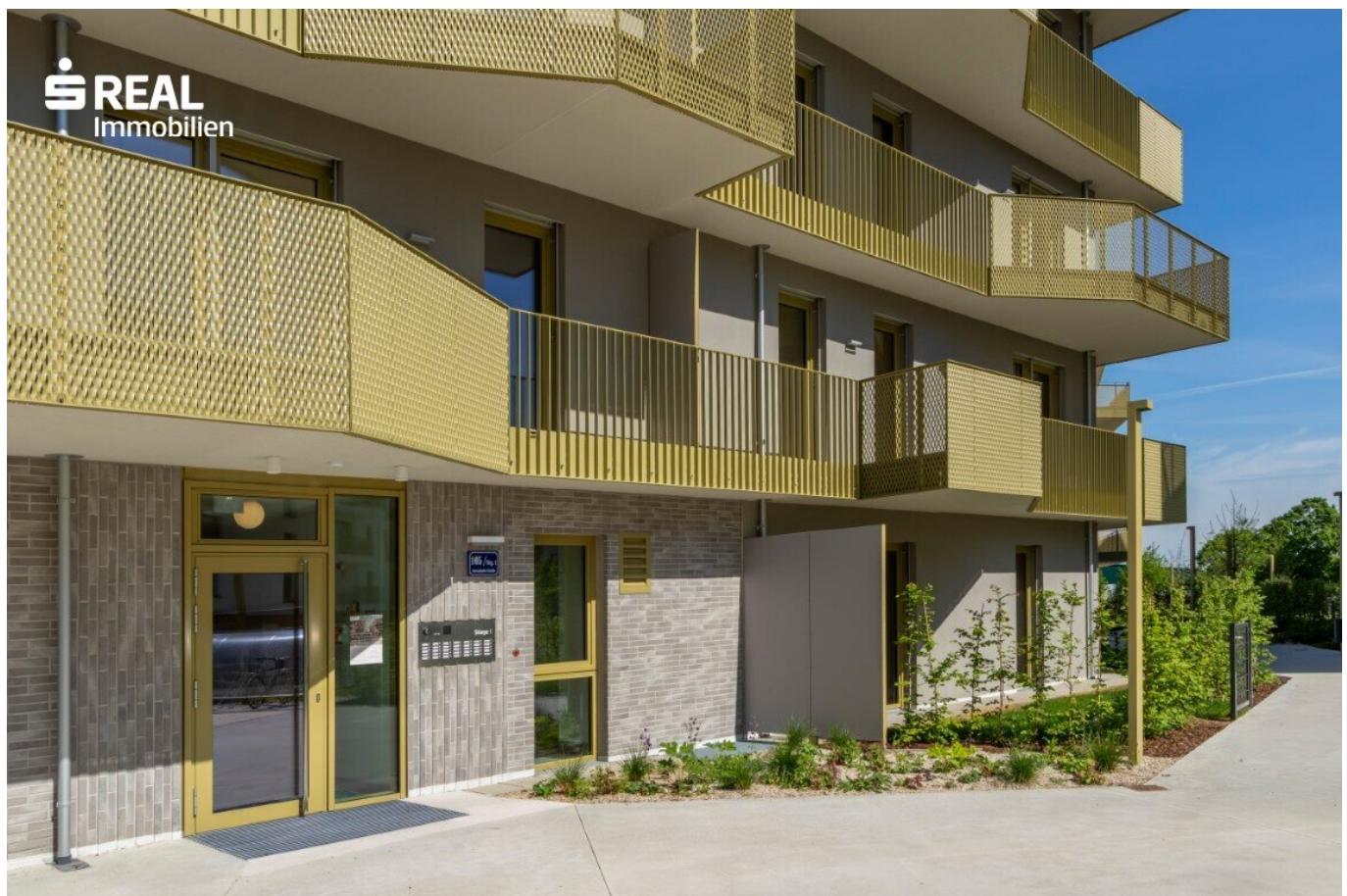


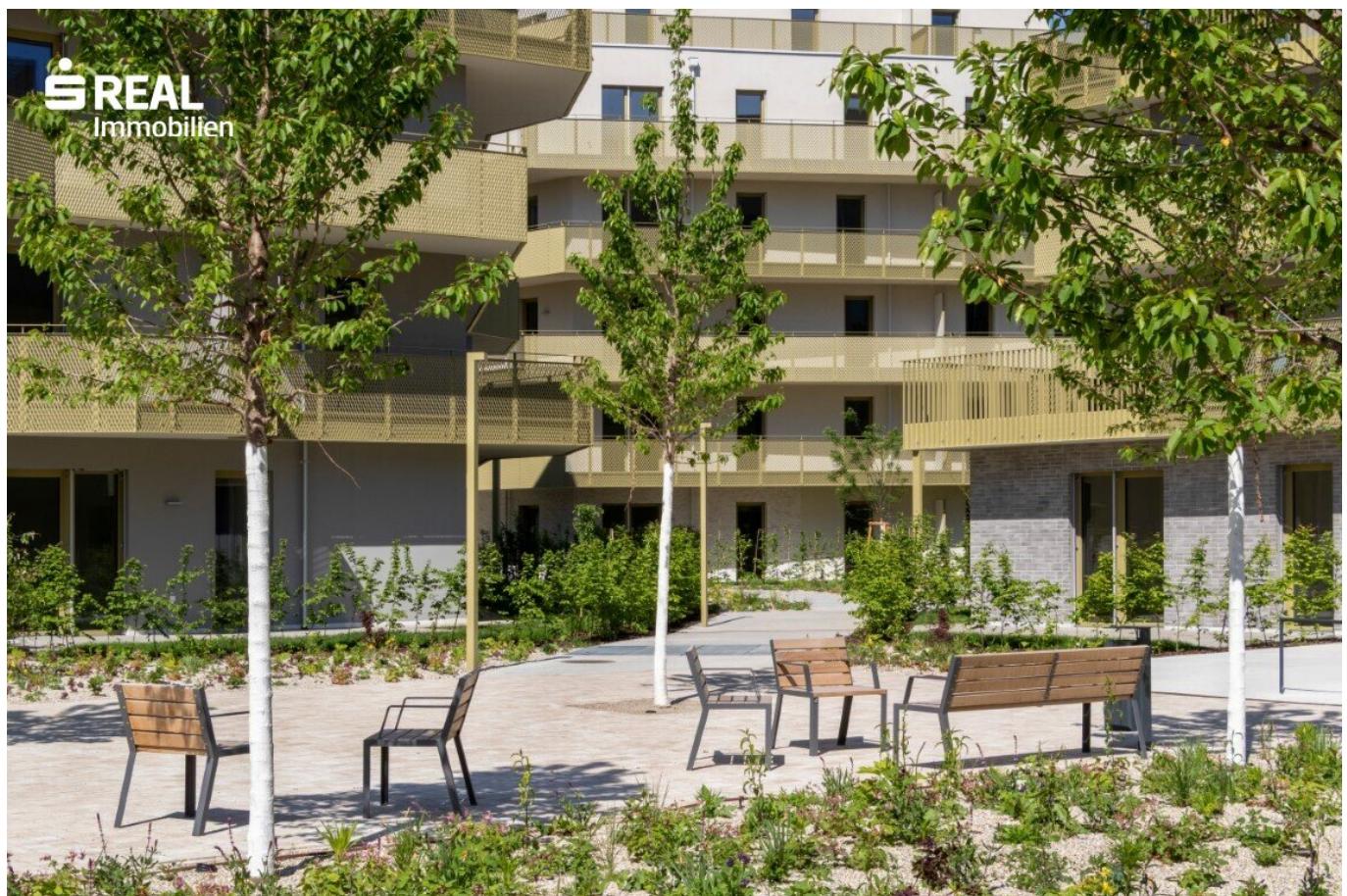
**Dr. Christine Klingler**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraße Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26219



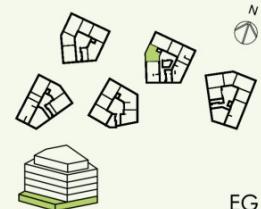






# Hirschfeld

Stiege 4  
TÜR 06



## NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	2
Wohnfläche	53,13 m <sup>2</sup>
Balkon	-
Terrasse	17,72 m <sup>2</sup>
Garten	56,83 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	3,01 m <sup>2</sup>

Stand 27.03.25

[www.hirschfeld.wien](http://www.hirschfeld.wien)  
[www.are.at](http://www.are.at)

**ARE** AUSTRIAN  
REAL  
ESTATE  
Ein Projekt der



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

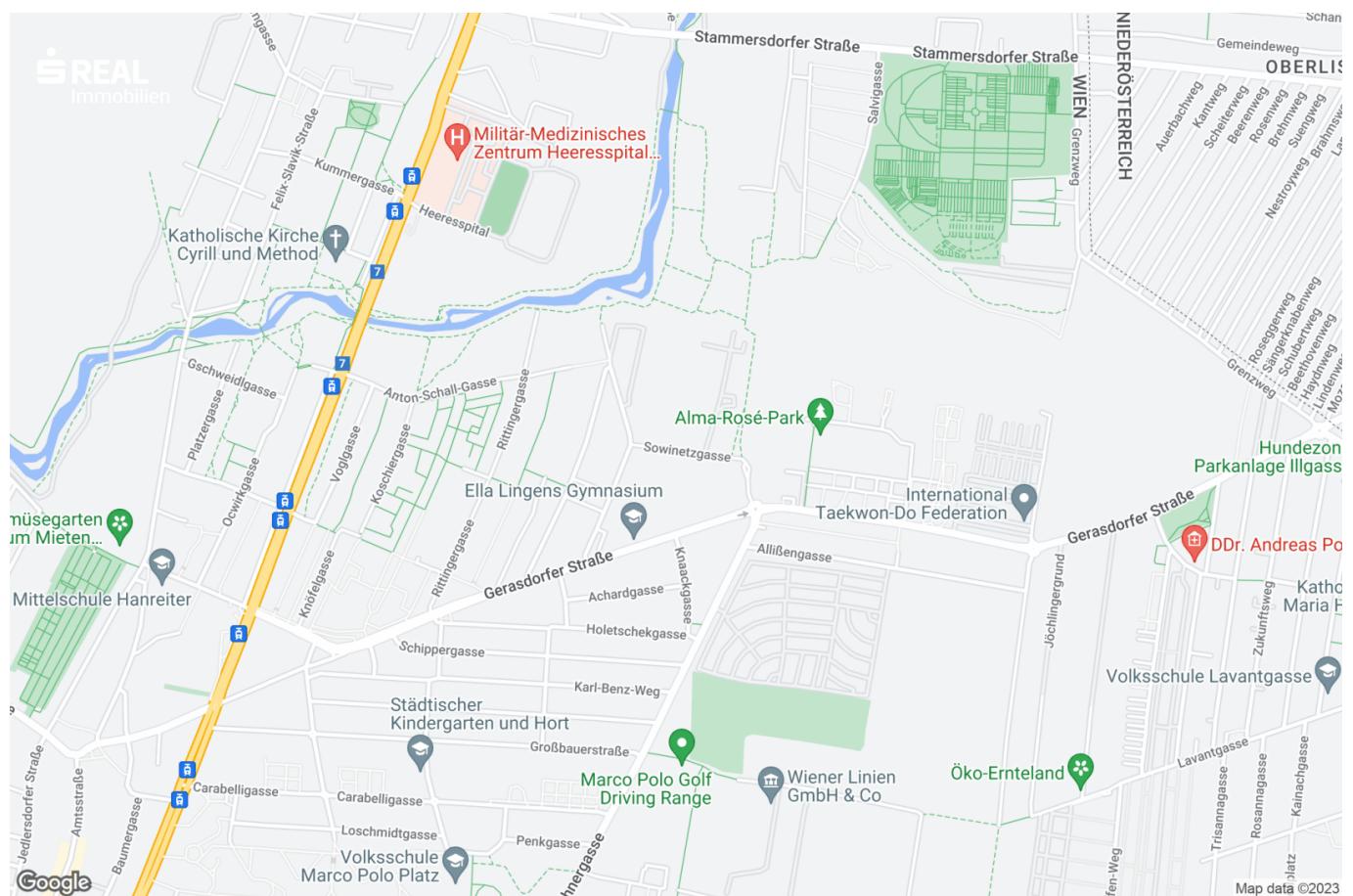
0

5

10m



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 Wohnungsräume, 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 Elektroanleitungen, abgehängte Decken sowie Putzen sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenaflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.



# 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 unverbautes 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 m<sup>2</sup> 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