

## Bezugsfertige Erstbezüge mit Außenflächen am Rande der Stadt!



2025\_Staging\_Beschriftung\_1210-Gerasdorferstrasse-105-Top-1-6-W-R51\_2263\_Terrasse\_2\_oO

**Objektnummer: IVW-24-12042/115**

**Eine Immobilie von OTTO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 45,38 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                              |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 65                             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,75                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 272.000,00 €                   |

## Ihr Ansprechpartner



### **Frau Sonja Kaspar & Frau Elisabeth Papsch**

OTTO Immobilien GmbH  
Riemergasse 8  
1010 Wien

T 004315127777808  
F 004315137778

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

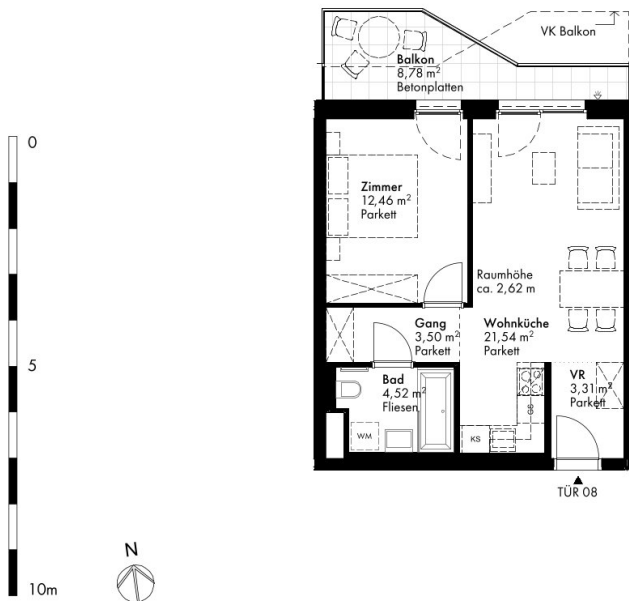








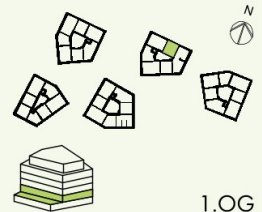




Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs des Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 08



## NATURNAH WOHNEN

Gerasdorfer Straße 105  
1210 Wien Floridsdorf

|               |          |
|---------------|----------|
| Zimmer Anzahl | 2        |
| Wohnfläche    | 45,38 m² |
| Balkon        | 8,78 m²  |
| Terrasse      | -        |
| Garten        | -        |
| Kellerabteil  | 3,01 m²  |

Stand 07.05.2024

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

Ein Projekt der



## Objektbeschreibung

Nördlich der Donau, abseits des Trubels, Richtung Bisamberg, befindet sich dieses sympathische Architektur Ensemble. In der Gerasdorfer Strasse, werden insgesamt 440 moderne Wohnungen gebaut. Alle Wohnungen verfügen über schöne Außenflächen, die nachhaltigen Energiequellen runden das zeitgemäße Wohnen des Hirschfelds ab. Die Wohnungsgrößen sind ab 2-5 Zimmer verfügbar, in Größen von 41m<sup>2</sup> -96m<sup>2</sup>. Ab sofort zu beziehen.