

## **Erstbezug: 3 Zimmerwohnung mit Balkon**



20250718\_114610

**Objektnummer: 1939/162526**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	74,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	455.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8409  
H +43 664 6000 8409

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Die Möblierung (stil. Küche) und Begrüßung gilt nur als Möblierungsversuch und ist daher nicht Bestandteil des Lehrunterfangens des Vertrages. Aussehen, Wohnungsgröße, sowie Raumhöhen sind angeholt. Werte und können sich noch geprägt haben. Die Möblierung ist nur als Möblierungsversuch dargestellt und können sich noch ändern. Haustelefon und Elektroanlagen sind abgesteckte Deco sowie Posten sind nach Erfordernis dargestellt. Für die Anhebung von Einheiten und sind die Notwendigkeiten zu erkennen. Änderungen während der Bauausführung - solange Behandlungsmaßnahmen, hausmeisterliche und konstruktive Maßnahmen - vorbehoben.

# Objektbeschreibung

Willkommen im Hirschfeld – Leben im Grünen, nördlich der Donau

Diese ca. 74 m<sup>2</sup> große Wohnung besticht durch ihre gut geschnittene Raumaufteilung mit drei Zimmern, einer einladenden Wohnküche mit Blick ins Grüne sowie einem getrennten Bad und WC. Ein besonderes Highlight ist der ca. 24 m<sup>2</sup> große Balkon, der viel Platz zum Entspannen im Freien bietet.

Hirschfeld bietet durchdachten Wohnraum für Familien, Paare, Singles und Menschen jeden Alters. Das Quartier ist geprägt von einem lebendigen Miteinander – ein Ort des Ankommens, des Begegnens und des Verweilens. Die Esplanade mit Allee, der zentrale Quartiersplatz sowie zahlreiche lauschige Plätze schaffen Raum für Erholung und Gemeinschaft.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
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