

Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit unverbaubarem Ausblick



Visualisierung_Einrichtung_Wohnküche

Objektnummer: 1939/162629

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,81 m ²
Nutzfläche:	108,84 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	
Provisionsfrei	

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien









IMMO
CONTRACT



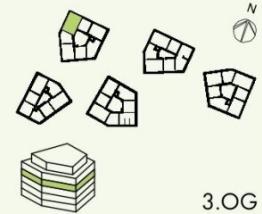
IMMO
CONTRACT



Hirschfeld



Stiege 2
TÜR 26



3.OG

NATURNAH WOHNEN
Gerasdorfer Straße 105
1210 Wien Floridsdorf

Zimmer Anzahl	4
Wohnfläche	76,81 m ²
Balkon	32,03 m ²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	3,11 m ²

Stand 27.03.2025

www.hirschfeld.wien
www.are.at

Ein Projekt der **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE

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 Wohnungsrößen, 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 Potrien sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturnäße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

Objektbeschreibung

4-Zimmer-Familienwohnung mit großzügigem Balkon und unverbaubarem Ausblick

Diese attraktiv geschnittene **4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausführung und einen **außergewöhnlich großen Balkon mit dauerhaft unverbaubarem Blick ins Grüne**. Hier verbindet sich modernes Wohnen mit Weitblick, Ruhe und hoher Lebensqualität.

Herzstück der Wohnung ist die **offen gestaltete Wohnküche**, die dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet ist und einen direkten Zugang zum rund **32 m² großen Balkon** bietet. Dieser erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden, Familienessen oder gemütlichen Abenden mit Panoramaausblick ein – ein echtes Highlight, das in dieser Form selten zu finden ist.

Die Wohnung verfügt über **drei separat begehbarer Schlafzimmer**, die flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden können. Zwei Bäder – eines davon mit WC – sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag, insbesondere für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum sowie einen großzügigen Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum.

Die klare Trennung von Wohn- und Ruhebereichen, die angenehme Raumhöhe sowie die hochwertige Ausstattung mit Parkettböden in den Wohnräumen und zeitlosen Fliesen in den Nassräumen unterstreichen den modernen, wohnlichen Charakter dieser Immobilie.

Ein **Kellerabteil** rundet das Angebot sinnvoll ab.

Fazit:

Diese Wohnung ist ein echter Familienhit – mit viel Platz, einem außergewöhnlich großen Balkon und einem **unverbaubaren Ausblick**, der jeden Tag aufs Neue begeistert. Ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf urbane Infrastruktur verzichten möchten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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