

Inserat ID: 198333

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449.000 €

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Ulrike Krempl

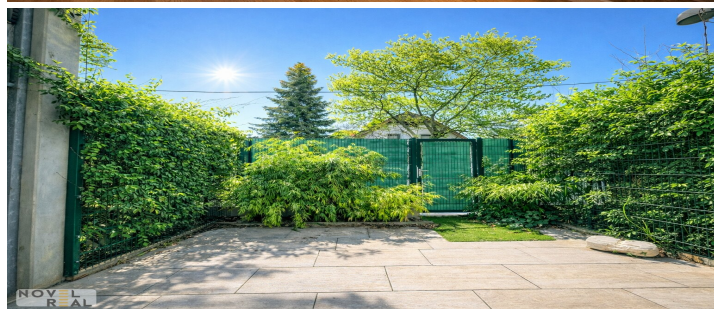
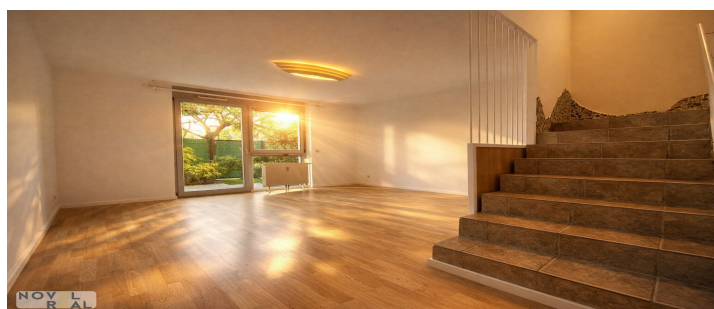
Tel: +43 664 4264022

uk@novel-real.at

Wohnfläche: 94,07 m²

Nutzfläche: 94,07 m²

TRAUMHAFTE MAISONETTE MIT GARTEN/TERRASSE IN ZENTRALER RUHELAGE



Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung vereint Großzügigkeit, Ruhe und urbanen Wohnkomfort in einer der begehrtesten Wohnanlagen Floridsdorfs. Auf zwei harmonisch miteinander verbundenen Ebenen entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept, das durch helle Räume, klare Architektur und einen privaten Außenbereich überzeugt. Der direkte Zugang zur eigenen, sightgeschützten, umzäunten Freifläche mit rund 19 m² (bestehend aus Loggia, Terrasse/Garten) schafft einen idealen Rückzugsort mit angenehmem Grünblick.

Die Lage in der renommierten "Frauen-Werk-Stadt" zeichnet sich durch ein

durchdachtes, autofreies Wohnkonzept aus. Das familienfreundliche Quartier bietet weitläufige Grünflächen, kurze Wege sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 88 m² (exklusive Loggia und Freiflächen) und bietet drei Zimmer sowie eine separate, großzügige Küche. Eine hochwertige Teilmöblierung mit maßgefertigten Einbaumöbeln in Küche, Bad und Vorraum im Obergeschoss ist bereits vorhanden. Der optimal geplante Grundriss macht dieses Zuhause zu einem wahren Stauraumwunder und wird durch ein eigenes Kellerabteil mit ca. 2 m² ergänzt.

Zwei Garagenplätze können optional zu je ? 50,- pro Monat angemietet werden.

Die monatlichen Hausbetriebskosten (inkl. Reparaturrücklage) belaufen sich auf ? 383,66.

PERFEKTE RAUMAUFTeilUNG

88 m² Wohnfläche zzgl. ca. 19 m² Freifläche

Erdgeschoss

ca. 22 m² Wohn-/Essbereich mit Ausgang zu Terrasse und Garten

ca. 11 m² voll ausgestattete Küche mit Platz für einen kleinen Essbereich

Vorraum mit zusätzlichem Stauraumpotenzial

Separate Toilette mit Handwaschbecken

Abstellraum unter der Treppe

Freifläche EG - 19 m² Gartenbereich + Vorplatz

sichtgeschützter, umzäunter Gartenbereich - dzt. mit Steinplatten gestaltet und teilweise überdacht (6 m² Loggia) und mit Gartentor zur Wohnstraße
zusätzlich kleiner Vorplatz beim Wohnungseingang

Freifläche im Erdgeschoss: ca. 19 m² Garten- und Terrassenbereich

1. Obergeschoss

Zwei Zimmer mit ca. 12 m² und ca. 17 m²

Vorraum mit großem Einbauschränk

Voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Toilette

(Flächenangaben gerundet, alle Angaben ohne Gewähr)

AUSGEZEICHNETE VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR

Urbanes Wohnen mit hohem Freizeitwert

Nahversorgung & & Gesundheit

Nahversorger wie Billa Plus, Apotheke, Trafik und Post in wenigen Gehminuten erreichbar

In ca. 10 Minuten mit der Straßenbahn im Donau Zentrum, am Floridsdorfer Markt oder im Gewerbepark Stadlau

Gastronomie, Ärzte, Kindergärten und Polizei direkt im Wohnquartier

Sehr gute Anbindung an die Klinik Floridsdorf sowie das Donauspital

Öffentliche Verkehrsanbindung

Straßenbahnlinien 25, 26, 27 sowie Buslinie 27A in fußläufiger Entfernung

In ca. 10 Minuten mit der Straßenbahn zu U1 Kagraner Platz, U6 sowie S-Bahnen und Regionalzügen (Bahnhof Floridsdorf)

Ca. 30 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die Wiener Innenstadt

Ca. 50 Minuten zum Flughafen Wien-Schwechat

Freizeit & Erholung

Alte Donau fußläufig erreichbar ? ideal für Spaziergänge, Schwimmen und Radfahren

Floridsdorfer Bad in ca. 10 Minuten mit der Straßenbahn

Zahlreiche Parks, Sport- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

Ca. 15 Autominuten zum Golfclub und Sportcenter Marco Polo

Gemeinschaftsgärten, Spielplatz und großzügige Grünflächen im Wohnareal

Bildung & Betreuung

Kindergärten direkt im Quartier

Vielfältige Schulen und Betreuungseinrichtungen im nahen Umfeld

Veterinärmedizinische Universität Wien fußläufig erreichbar

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und

vom Mieter/Vermieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins oder etwaige Rückfragen kontaktieren Sie bitte Frau Ulrike Krempf TELEFONISCH unter +43 664 4264022. BESICHTIGUNGEN SIND AUCH AM WOCHENENDE MÖGLICH !

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 <500m Apotheke <500m Klinik <2.000m Krankenhaus <2.000m Kinder
& Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere
Schule <2.000m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <2.000m Sonstige
Geldautomat <1.000m Bank
<1.500m Post <1.500m Polizei <500m Verkehr
Bus <500m U-Bahn
<1.500m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss
<2.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 94.07m²

Nutzfläche: 94.07m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 50.6m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.22m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 449000€

Nebenkosten: 258.19€

Kontaktinformationen

Vorname: Ulrike

Nachname: Krempl

Tel.: +43 664 4264022

E-Mail: uk@novel-real.at