



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 187002

erstellt am : 23.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 629000€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Ulrike Krempf

Tel: +43 664 4264022

uk@novel-real.at

Wohnfläche: 73.62m²

Nutzfläche: 73.62m²

„DONAU PERLE“; EXKLUSIV WOHNEN IN TOPLAGE - DACHTERRASSENWOHNUNG MIT PARKBLICK



„DONAU PERLE“; - IHR WOHNTRAUM MIT MEHRWERT

EINZIGARTIGE 2 ZIMMER MIT TERRASSE UND BLICK IN DEN PARK

Diese außergewöhnliche Wohnung im 1. Dachgeschoss (5. Etage) beeindruckt mit einem großzügigen Grundriss und einem atemberaubenden Eckzimmer mit pyramidenartiger

Fensterfront.

2 große, lichtdurchflutete Zimmer mit bodentiefen Fensterfronten und Terrassenzugang
geräumige Küche mit Fenster und direktem Ausgang auf die Terrasse
helles Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Toilette und Fenster
zentraler Vorraum
südostseitige und windgeschützte Terrasse

AUSSTATTUNG FÜR HÖCHSTE ANSPRÜCHE

Fußbodenheizung und Deckenkühlung für ein perfektes Raumklima
außenliegenden, elektrischen Raffstores zur Beschattung & Verdunkelung
3-fach verglaste Wärmeschutzfenster mit Aludeckschale
Loggia mit Glasgeländer und Edelstahlprofilen
exklusive Innentüren (flächenbündig mit Holzzarge)
Mehrschicht-Parkettböden - Eichen Landhausdielen
hochwertige Sanitärausstattung (u.a. Laufen Kartell, Laufen Lua)
Regendusche
exklusiver Handtuchheizkörper
bodenebene Walk-in-Dusche mit Echtglas-Trennwand
hochqualitative, italienische, großflächige Fliesen (60x60 cm) aus Feinsteinzeug
einbruchshemmende Sicherheitstüre (WK III)
Video-Gegensprechanlage

URBANE WOHNOASE AM PARK - IN DONAUNÄHE - MIT PERFEKTER VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR

Das Wohnprojekt befindet sich in einer Toplage im zentralen Herzen von Floridsdorf. Dieser Bezirk ist bekannt für seine angenehme Mischung aus urbanem Flair und grünen Rückzugsorten, was ihn zu einer der begehrtesten Wohngegenden in Wien macht.

Hier wohnen Sie zentral und dennoch dem Grünen so nah. Alles, was Sie brauchen, liegt in fußläufiger Entfernung: öffentliche Verkehrsmittel, Markt, Einkaufszentrum, Möbelhäuser, Baumarkt, Restaurants, Schulen, Ärzte und Parks.

Die Straßenbahnen 25, 26, 30, 31, 33 und der Bus 36a befinden sich fast vor der Haustüre. So erreichen Sie in wenigen Minuten den Bahnhof Floridsdorf (U-Bahnlinie U6, div. S-Bahn, Regionalzüge) sowie die Alte und Neue Donau und gelangen mit der Straßenbahn 31 rasch und ohne Umsteigen direkt in die Wiener Innenstadt oder ins Weinbaugebiet Stammersdorf. Die Straßenbahnlinie 26 ist die perfekte Verbindung zwischen dem 21. und 22. Bezirk und bietet somit eine direkte Anbindung an die Vienna International School, die Japanische Internationale Schule, die veterinärmedizinische Universität und den Campus Donauefeld. Mit der Schnellbahn vom Bahnhof Floridsdorf erreichen sie auch ohne Umsteigen den Flughafen Wien. Es gibt wahrscheinlich keinen Standort der eine bessere öffentliche Verkehrsanbindung in und rund um Wien anbietet.

Die Nähe zu A22, B3 und B7 sorgt für optimale Anbindung in alle Richtungen.

Zahlreiche Kindergärten, Schulen und Spielplätze bieten Familien hervorragende Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für Erholungssuchende, Familien, Hundebesitzer und sportlich Aktive. Neben zahlreichen Parks, Sportvereinen und Fitnessstudios überzeugt insbesondere die Nähe zur Alten und Neuen Donau: Hier erwarten Sie der Floridsdorfer Wasserpark, das Angelbad sowie die weitläufige Erholungslandschaft der Donauinsel. Auch der Marco Polo Golfplatz und moderne Padelplätze sind mit dem Bus in rund 20 Minuten bequem erreichbar. Darüber hinaus befindet sich das Floridsdorfer Hallenbad mit angeschlossener Sauna in fußläufiger Entfernung.

FINANZIERUNGSSERVICE - IHRE WUNSCHIMMOBILIE OPTIMAL FINANZIERT

Unsere Finanzierungsexperten vergleichen unabhängig & unverbindlich die besten Kreditangebote für Sie ? und helfen Ihnen, Zeit und Geld zu sparen.

Die Aufstellung der verfügbaren Wohneinheiten samt Kaufpreisen finden Sie auch in entsprechenden pdf-Datei.

Senden Sie uns Ihre Anfrage per Mail und Sie erhalten umgehend alle detaillierten Informationen samt Plänen zu diesem Projekt.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit auch gerne telefonisch zur Verfügung.

ON REQUEST YOU WILL GET ANY INFORMATION IN ENGLISH!

?? ???????? ?? ???????????? ??? ???????????? ?? ????????!

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.

Das Vermittlungshonorar ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer 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 Verkäufer hin. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt <500m	Apotheke <500m
Klinik <1.000m	Krankenhaus <1.000m	Kinder <1.000m
Schulen	Schule <500m	Kindergarten <500m
Universität <1.500m	Höhere Schule <1.000m	Nahversorgung
Supermarkt <500m	Bäckerei <500m	Einkaufszentrum <500m
Sonstige	Geldautomat <500m	Bank <500m
Post <500m	Polizei <1.000m	Verkehr
Bus <500m	U-Bahn <1.000m	Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m	Autobahnanschluss <500m	Angaben

Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 73.62m²

Nutzfläche: 73.62m²

Zimmer: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 27.8m²

hwbklassse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 629000€

Kontaktinformationen

Vorname: Ulrike

Nachname: Krempf

Tel.: +43 664 4264022

E-Mail: uk@novel-real.at