

Inserat ID: 202877

erstellt am : 22.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 359000€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 50.2m²

Nutzfläche: 50.2m²

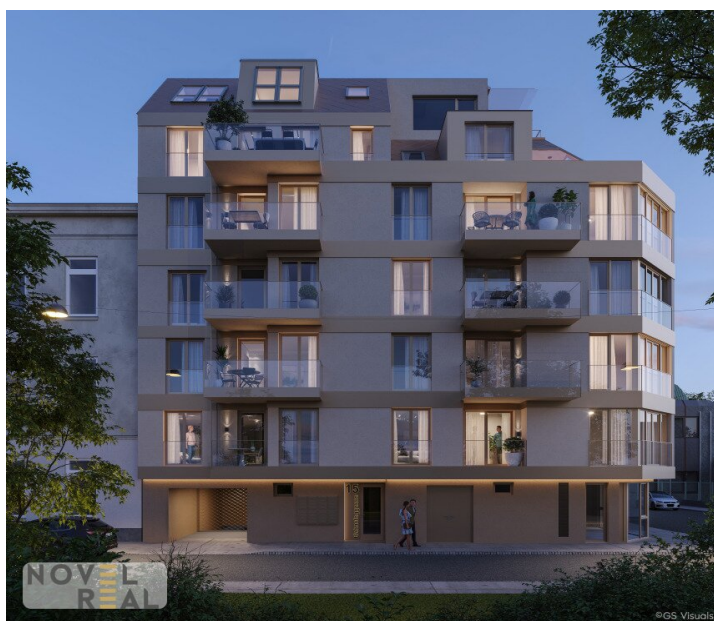
Kontaktinformationen:

Michael Hofer

Tel: +43 680 111 76 60

mh@novel-real.at

2-Zimmer Erstbezug Wohnung mit Terrasse Loggia und Garten in Top Lage!



Diese außergewöhnliche 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss und vielfältige Außenbereiche wie Loggia, Garten und Terrasse. Die beiden lichtdurchfluteten Räume mit bodentiefen, hellen Fensterfronten schaffen ein Ambiente voller Komfort und bieten ein bemerkenswertes Maß an Lebensqualität.

geräumige Wohn-Küche mit Fenster und direktem Ausgang zu den herrlichen Außenflächen - Terrasse und den Garten

elegantes Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Toilette und Fenster
zentraler Vorraum mit Abstellraum
Masterbedroom mit Loggia

Die Wohnung verbindet ein modernes Raumkonzept mit hoher Wohnqualität und bietet damit den perfekten Ort für Familien und Paare, die großzügiges Wohnen mit hohem Komfort schätzen.

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

BESONDERHEITEN, DIE BEGEISTERN

Nachhaltig leben:

Energieeffiziente Heizung und Warmwasseraufbereitung über Sole-Wasser-Wärmepumpen aus Erdwärme
Photovoltaikanlage, die einen erheblichen Teil des allgemeinen Stromverbrauchs abdeckt
Vollwärmeschutz und innovative Technik, wie Betonkernaktivierung

Komfort genießen:

Geräuschlose Deckenkühlung und Vorbereitung für zusätzliche Klimatisierung in den Dachgeschoßen
Große, bodentiefe Fensterfronten und lichtdurchflutete Räume
Hochwertige Materialien, präzise Verarbeitung, zeitloses Design

Sicherheit & Individualität:

Planen und bauen ? alles aus einer Hand. Und das auf höchstem Niveau
Sie profitieren von maximaler Transparenz, Sicherheit und Qualität
Sonderwünsche bei Ausstattung und Grundriss können, soweit technisch möglich, berücksichtigt werden - ein weiterer Vorteil für Schnellentschlossene!

Ein Stellplatz kann bei Bedarf zusätzlich erworben werden.

URBANE WOHN-OASE 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 Donaufeld. 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.

Für die Terminvereinbarung kontaktieren Sie Herr Mag. Michael Hofer telefonisch unter +43 680 111 7660 oder per E-Mail: mh@novel-real.at.

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 <500m
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: 50.2m²

Nutzfläche: 50.2m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 27.8m²

hwbklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 359000€

Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Hofer

Tel.: +43 680 111 76 60

E-Mail: mh@novel-real.at