



Inserat ID: 213843

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 359500€

Straße:

1210 Wien, Floridsdorf

Wien Österreich

Wohnfläche: 56.19m²

Nutzfläche: 61.89m²

Kontaktinformationen:

Jagjit Mondair

Tel: +43 664 88977334

jm@immonestor.at

Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung ? Erstbezug & Provisionsfrei in Floridsdorf



Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung ? Erstbezug & Provisionsfrei in Floridsdorf

www.immonestor.at - Weitere ähnliche Immobilien finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause ? einer hochwertigen 3-Zimmer-Eigentumswohnung im aufstrebenden und urbanen 21. Wiener Gemeindebezirk (Floridsdorf). Diese Immobilie besticht durch zeitgemäße Architektur, eine nachhaltige Massivbauweise und eine zukunftsorientierte Haustechnik mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Auf einem effizient geplanten Grundriss bietet diese Wohnung im 1. Obergeschoss den idealen Raum für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles mit Platzbedarf für ein Home-Office. Das Highlight ist der private Außenbereich: Von der hellen Wohnküche gelangen Sie direkt auf Ihren ca. 5,71 m² großen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Dank der behaglichen Fußbodenheizung, gespeist über eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, genießen Sie zu jeder Jahreszeit ein höchstes Wohlfühlklima. 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Aluminium-Deckschale und integriertem, außenliegendem Sonnenschutz unterstreichen den hohen energetischen Standard und sorgen für Ruhe und Energieeffizienz.

Die Innenausstattung überzeugt durch erstklassige Qualität: Edles Eichen-Fertigklebeparkett in den Wohnräumen sorgt für ein warmes Ambiente, während die Sanitärausstattung namhafter Marken (z. B. Laufen, Kludi) in Bad und WC Stil und Funktionalität vereint. Die Küche kann auf Wunsch als Sonderleistung inklusive Einbaugeräten vorbereitet werden.

Hier zur Aufteilung:

Wohnküche (ca. 23,74 m²): Offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon.

Zimmer 1 (ca. 12,16 m²): Ein großzügiges Hauptschlafzimmer mit Parkettboden.

Zimmer 2 (ca. 9,31 m²): Ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro.

Badezimmer (ca. 3,79 m²): Modern ausgestattet mit Badewanne.

Separates WC (ca. 1,96 m²): Praktisch getrennt vom Badezimmer.

Vorraum (ca. 3,76 m²) & Abstellraum (ca. 1,46 m²): Bieten optimalen Stauraum und eine strukturierte Diele.

Außenbereich: ca. 5,71 m² Balkon als privater Rückzugsort.

Highlights der Immobilie:

Erstbezug: Modernstes Wohnen in einem hochwertigen Neubauprojekt.

Top-Ausstattung: Eichenparkett, Fußbodenheizung und Marken-Sanitäreobjekte.

Energieeffizienz: Nachhaltige Bauweise mit Luft-Wasser-Wärmepumpe für niedrige Betriebskosten.

Lage: Exzellente Anbindung durch die Straßenbahnlinien 25 und 26 (210 m) sowie die Nähe zur U1 Kagraner Platz und U6 Floridsdorf.

Lebensqualität: Nur wenige Minuten zur Alten Donau (1,2 km) und dem Donauzentrum.

Eckdaten:

Kaufpreis (Eigennutzer): ? 359.500,00.

Anlegerpreis NETTO: ? 334.335,00.

Voraussichtliche Fertigstellung: geplant für den 30.11.2027.

Provisionsfrei!

Finanzierungshilfe wird gerne geboten.

Es sind weitere Wohnungen im Projekt verfügbar! Details auf Anfrage.

? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten:
service.immonestor.at

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr Ing. Jagjit Mondair, MBA
Tel.: +43 664 / 889 77 334
E-Mail: jm@immonestor.at
Wagramer Straße 102, 1220 Wien
www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

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.

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Abbildungen können durch Virtual Staging oder den Einsatz künstlicher Intelligenz digital bearbeitet bzw. ergänzt worden sein. Die Darstellungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Illustration der möglichen Raumwirkung. Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m
Kinder
<500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere
Schule <1.500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei
<500m
Einkaufszentrum <1.500m
Sonstige
Geldautomat <1.500m
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: 56.19m²

Nutzfläche: 61.89m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 27.6m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.75m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 359500€

Nebenkosten: 118€

Kontaktinformationen

Vorname: Jagjit

Nachname: Mondair

Tel.: +43 664 88977334

E-Mail: jm@immonestor.at