



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 213839

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 259500€

Straße:

1210 Wien, Floridsdorf

Wien Österreich

Wohnfläche: 41.04m²

Nutzfläche: 50.62m²

Kontaktinformationen:

Jagjit Mondair

Tel: +43 664 88977334

jm@immonestor.at

Provisionsfreier Erstbezug | Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung nahe der Donauinsel ? Wohnen am Donauefeld



Moderne 2-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 2-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 Erdgeschoss den idealen Raum für Singles oder Paare. Das Highlight ist der großzügige Außenbereich: Von der hellen Wohnküche gelangen Sie direkt auf Ihre persönliche Terrasse und in den eigenen, ca. 32,49 m² großen Garten, die als harmonische Verlängerung des Wohnraums konzipiert sind.

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, um Ihnen einen entspannten Einzug zu ermöglichen.

Hier zur Aufteilung:

Wohnküche (ca. 16,07 m²): Offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse.

Zimmer (ca. 10,2 m²): Ein gemütliches Schlafzimmer mit hochwertigem Parkettboden.

Badezimmer (ca. 4,4 m²) & separates WC (ca. 3,4 m²): Moderne Sanitärausstattung mit Badewanne.

Außenbereich: Ca. 9,59 m² Terrasse und ca. 32,49 m² privater Garten als Rückzugsort im Grünen.

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, der Donauinsel und dem Donauzentrum, Wiens größtem Shoppingerlebnis.

Eckdaten:

Kaufpreis (Eigennutzer): ? 259.500,00.

Anlegerpreis NETTO: ? 241.335,00.

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 alleinig 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
< 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: 41.04m²

Nutzfläche: 50.62m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 27.6m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.75m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 259500€

Nebenkosten: 86.18€

Kontaktinformationen

Vorname: Jagjit

Nachname: Mondair

Tel.: +43 664 88977334

E-Mail: jm@immonestor.at