



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 213844

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 534500€

Straße:

1210 Wien, Floridsdorf

Wien Österreich

Wohnfläche: 83.62m²

Nutzfläche: 101.83m²

Kontaktinformationen:

Jagjit Mondair

Tel: +43 664 88977334

jm@immonestor.at

Moderne 4-Zimmer-Gartenwohnung ? Erstbezug & Provisionsfrei in Floridsdorf



Moderne 4-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 4-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 großzügig geplanten Grundriss bietet diese Wohnung im Erdgeschoss den idealen Raum für Familien oder Paare mit hohem Platzbedarf. Das absolute Highlight ist der weitläufige Außenbereich: Von der hellen Wohnküche gelangen Sie direkt auf Ihre ca. 12,4 m² große Terrasse und in den beeindruckenden, ca. 75,05 m² großen Eigengarten, der als grüne Oase mitten in der Stadt dient.

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 allen Wohnräumen sorgt für ein warmes Ambiente, während die Sanitärausstattung namhafter Marken (z. B. Laufen, Kludi) in Bad und WC Stil und Funktionalität vereint

Hier zur Aufteilung:

Wohnküche (ca. 25,4 m²): Offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse.

Zimmer 1 (ca. 13,1 m²): Geräumiges Hauptschlafzimmer mit hochwertigem Parkettboden.

Zimmer 2 (ca. 12,1 m²): Helles Zimmer, ideal als Kinder- oder Gästezimmer.

Zimmer 3 (ca. 11,7 m²): Flexibel nutzbar als Home-Office oder weiteres Schlafzimmer.

Badezimmer (ca. 7,80 m²): Modern ausgestattet mit einer Badewanne.

2 Separate Toiletten (ca. 2x 2,1 m²): Inklusive Handwaschbecken für optimalen Komfort.

Vorraum (ca. 7,4 m²) & Abstellraum (ca. 1,9 m²): Bieten praktischen Stauraum direkt im Eingangsbereich.

Außenbereich: Eine beeindruckende Terrasse (ca. 12,4 m²) und ein privater Eigengarten von ca. 75 m² als Ihre persönliche grüne Oase.

Highlights der Immobilie:

Erstbezug: Modernstes Wohnen in einem hochwertigen Neubauprojekt.

Top-Ausstattung: Eichenparkett, Fußbodenheizung und Marken-Sanitäreobjekte (z. B. Laufen, Kludi).

Energieeffizienz: Nachhaltige Massivbauweise 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 (1,5 km) und U6 Floridsdorf (2,5 km).

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

Highlights der Immobilie:

Erstbezug: Modernstes Wohnen in einem hochwertigen Neubauprojekt.

Top-Ausstattung: Eichenparkett, Fußbodenheizung und Marken-Sanitäreobjekte (z. B. Laufen, Kludi).

Energieeffizienz: Nachhaltige Massivbauweise 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 (1,5 km) und U6 Floridsdorf (2,5 km).

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

Eckdaten:

Kaufpreis (Eigennutzer): ? 534.500,00.

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 NACHWEISPFLICHT 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
<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: 83.62m²

Nutzfläche: 101.83m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 27.6m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.75m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 534500€

Nebenkosten: 175.6€

Kontaktinformationen

Vorname: Jagjit

Nachname: Mondair

Tel.: +43 664 88977334

E-Mail: jm@immonestor.at