



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) & amp; 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 übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

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

Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe ? und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: [immonestor.at/immobiliencard](https://www.immonestor.at/immobiliencard)

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften

dar. 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 <1.500m 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