

# Wien Floridsdorf: Familienidylle pur - Ihr neues Zuhause in bester Lage



**Objektnummer: 201**

**Eine Immobilie von Delis Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Doppelhaushälfte |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1210 Wien               |
| <b>Baujahr:</b>          | 2025                    |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug               |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 122,12 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                       |
| <b>Garten:</b>           | 64,67 m <sup>2</sup>    |
| <b>Keller:</b>           | 46,60 m <sup>2</sup>    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 689.000,00 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dennis Delic**

Delis Immobilien GmbH  
Wollzeile 30 / 18  
1010 Wien

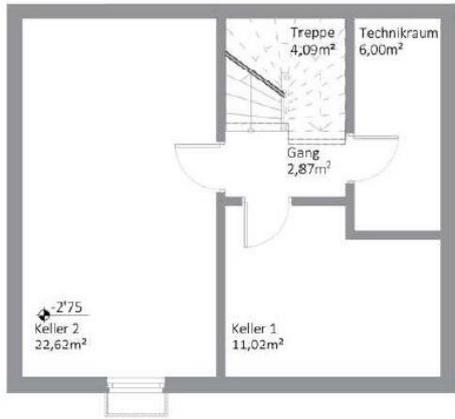
T +43 664 15 6666 6

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

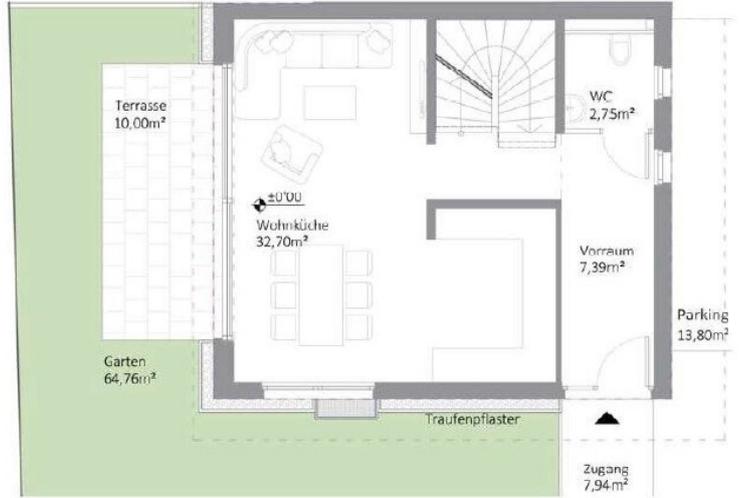




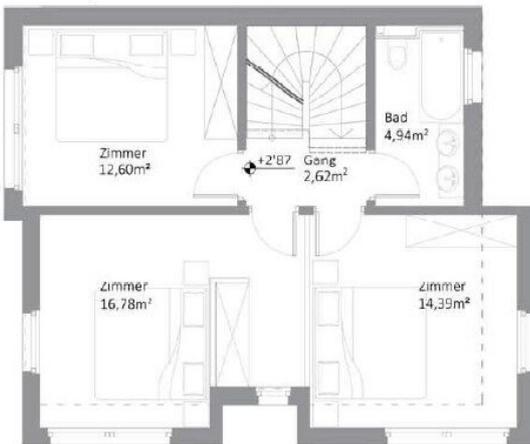
**KELLERGECHOSS**  
NF 46,60m<sup>2</sup>



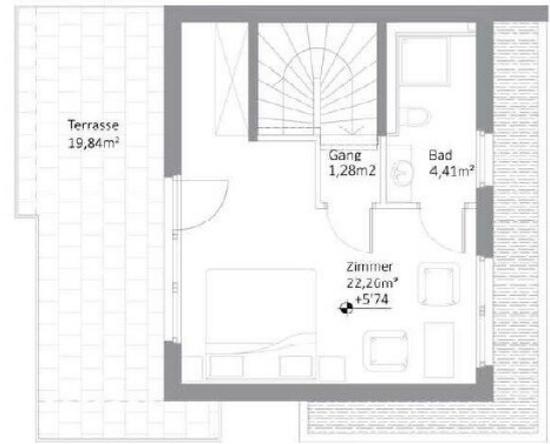
**ERDGESCHOSS**  
WNF 42,84m<sup>2</sup>



**OBERGECHOSS**  
WNF 51,33m<sup>2</sup>



**DACHGESCHOSS**  
WNF 27,95m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Willkommen im exklusiven Wohnraum in Floridsdorf, Wien!**

**Entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause**, ein hochwertiges Doppelhaus mit einer Gesamtfläche von 122,12m<sup>2</sup> und einem zusätzlichen großzügigen Keller mit 56,60m<sup>2</sup>. Dieses einzigartige Angebot bietet Ihnen nicht nur ein Leben in Komfort und Stil, sondern auch ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

**Der perfekte Grundriss** des Hauses ermöglicht eine optimale Nutzung des Raums und schafft eine einladende Atmosphäre für Sie und Ihre Familie. Die großzügige Wohnküche mit beeindruckenden 32,70m<sup>2</sup> ist das Herzstück des Hauses und lädt zu kulinarischen Freuden und geselligen Momenten mit Familie und Freunden ein. Der Blick auf die 10m<sup>2</sup> große Terrasse und den 64,76m<sup>2</sup> großen

Garten schafft eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich, perfekt für entspannte Stunden im Freien.

**Im Obergeschoss** erwarten Sie drei vielseitig nutzbare Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignen. Ein eigenes Bad mit Toilette und Fenster sorgt für höchsten Komfort im Alltag. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig, und Sie können den Raum ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen gestalten.

**Das Highlight des Hauses** befindet sich im Dachgeschoss – ein beeindruckender Masterbedroom mit 22,26m<sup>2</sup> Fläche und eine

Terrasse mit knapp 20m<sup>2</sup>. Genießen Sie hier Ihre private Oase der Ruhe und den atemberaubenden Ausblick über die Umgebung.

**Ein weiterer Vorteil für Sie:** Sie haben die Wahl zwischen einer belagsfertigen oder schlüsselfertigen Variante. Entscheiden Sie selbst, welchen Charakter Ihr neues Zuhause haben soll. Die Flexibilität, noch heute die Wahl der Materialien zu treffen, ermöglicht es Ihnen, Ihr Traumhaus nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

**Dieses exklusive Doppelhaus in Floridsdorf vereint höchste Qualität, durchdachtes Design und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Erfüllen Sie sich Ihren Wohnraum und sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens!**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap