

Moderne Gartenwohnung - Erstbezug mit Terrasse Loggia in Top-Lage nahe U-Bahn



Objektnummer: 5675

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,22 m ²
Nutzfläche:	59,96 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	10,85 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	389.710,00 €

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361401466
H +43 677 61959633

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Erdgeschoss
Top 04

Wohnfläche	44,22 m²
1 Vorraum	8,38 m ²
2 Wohnküche	17,87 m ²
3 Zimmer	11,92 m ²
4 Bad/WC	6,05 m ²
Freiräume	27,60 m²
5 Loggia	4,93 m ²
6 Loggia	7,62 m ²
7 Gartenterrasse	4,20 m ²
8 Garten	10,85 m ²



Objektbeschreibung

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in bester Lage. Wir freuen uns, Ihnen unser neuestes Wohnprojekt vorzustellen. Dieses moderne Gebäude vereint zeitgemäßes Design mit hoher Funktionalität und besteht aus insgesamt 34 hochwertige Eigentumswohnungen und einem Büro. Die Wohnungen umfassen 1- bis 4-Zimmer-Einheiten, die für Singles, Paare und Familien gleichermaßen geeignet sind. Die herausragende Ausstattung und die erstklassige Lage machen dieses Projekt zu einer einmaligen Gelegenheit auf dem Wiener Immobilienmarkt.

Das Projekt liegt in einer der begehrtesten Gegenden des 21. Bezirks von Wien. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Punkte der Stadt. Ob Sie zur Arbeit, zur Universität oder zum Shopping in die Innenstadt möchten, Sie sind immer nur wenige Minuten von Ihrem Ziel entfernt. Zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien sowie der nahegelegene Bahnhof sorgen für eine unkomplizierte und stressfreie Mobilität.

Das Gebäude überzeugt durch eine moderne Architektur, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Besonders im Erdgeschoss erwartet Sie eine exklusive Ausstattung mit privaten Gärten, die ein grünes Paradies mitten in der Stadt bieten. Die darüber liegenden Geschosse punkten mit Loggien oder Balkonen, die Ihnen zusätzlichen Raum zum Entspannen und Genießen bieten.

Alle Wohnungen sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bieten ein Höchstmaß an Komfort und Funktionalität. Große Fensterfronten sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Fußbodenheizung, hochwertige Parkettböden und moderne Badezimmer lassen keine Wünsche offen.

Egal ob Sie eine kompakte 1-Zimmer-Wohnung oder ein geräumiges 4-Zimmer-Familienapartment suchen hier finden Sie genau das Richtige. Die durchdachten Grundrisse maximieren den Wohnkomfort und bieten Ihnen Flexibilität bei der Gestaltung Ihres persönlichen Wohntraums.

Bei der Planung wurde großer Wert auf Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit gelegt es vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung in einer unschlagbaren Lage. Moderne Heizsysteme, energieeffiziente Fenster und eine ausgezeichnete Dämmung tragen zu niedrigen Betriebskosten und einem geringen ökologischen Fußabdruck bei.

Die Eigentumswohnungen und das Büro bieten für jeden Bedarf die passende Lösung. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einem der begehrtesten Viertel Wiens. Erleben Sie ein Höchstmaß an Lebensqualität und Komfort.

Ihr Anlageprojekt investieren in die Zukunft:

Das Neubauprojekt gewährt Anlegern eine hervorragende Gelegenheit, in eine hochwertige Immobilie in einer aufstrebenden Lage zu investieren. Die Kombination aus erstklassiger Ausstattung, vielfältigen Wohnungsgrößen, nachhaltigen Bauweisen und hervorragender Infrastruktur schafft ideale Bedingungen für eine erfolgreiche Vermietung und langfristige Wertsteigerung.

Immobilien in Wien haben in den letzten Jahren eine kontinuierliche Wertsteigerung erfahren, und der Trend zeigt weiter nach oben. Die Kombination aus der attraktiven Lage in Floridsdorf, der exzellenten Verkehrsanbindung und der hochwertigen Ausstattung bieten beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertsteigerung Ihrer Investition.

Nutzen Sie diese Chance und investieren Sie in die Zukunft – für sichere Renditen und nachhaltigen Erfolg.

Lage und Infrastruktur:

Das Projekt befindet sich im 21. Wiener Gemeindebezirk, Floridsdorf. Dieser Bezirk ist bekannt für seine angenehme Mischung aus urbanem Flair und grünen Rückzugsorten, was ihn zu einer der begehrtesten Wohngegenden in Wien macht. Die genaue Lage des Projekts ermöglicht eine ruhige Wohnatmosphäre, während Sie gleichzeitig von der Nähe zu wichtigen städtischen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten profitieren.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, die Ihren Alltag erleichtert und bereichert. In fußläufiger Entfernung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Apotheken und Drogerien, die eine schnelle und bequeme Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs gewährleisten.

Für Familien mit Kindern gibt es in der Nähe mehrere Kindergärten, Schulen und Spielplätze, die eine hervorragende Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten. Zusätzlich sorgen Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus in der Umgebung für eine optimale medizinische Versorgung.

In puncto Freizeitgestaltung haben Sie zahlreiche Optionen: Diverse Parks und Grünanlagen laden zum Spaziergehen, Joggen oder zu Picknicks ein. Auch Sportvereine, Fitnessstudios und kulturelle Einrichtungen wie Theater und Museen sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, was das tägliche Pendeln sowie spontane Ausflüge in andere Stadtteile oder ins Umland erleichtert. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Straßenbahn und Bushaltestellen, die von verschiedenen Linien bedient werden. Diese ermöglichen eine schnelle Verbindung zu zentralen Umsteigepunkten wie dem Bahnhof Floridsdorf.

Der Bahnhof Floridsdorf ist ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt, an dem U-Bahn (Linie U6),

S-Bahn und regionale Zugverbindungen aufeinandertreffen. Dies erlaubt eine bequeme und zügige Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie anderer wichtiger Stadtteile und der umliegenden Regionen. Ergänzend dazu sorgen Straßenbahnlinien für eine nahtlose Anbindung an das restliche Wiener Verkehrsnetz.

Auch für den Individualverkehr ist die Lage ideal. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsadern wie der Donaukanalstraße, der A22 (Donauuferautobahn) und der Prager Straße ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das Wiener Straßennetz. Dies ist besonders vorteilhaft für Autofahrer, die sowohl innerhalb Wiens als auch in die umliegenden Gebiete pendeln müssen.

Die Lage offeriert eine perfekte Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre und hervorragender Anbindung an die städtische Infrastruktur. Ob Sie den öffentlichen Nahverkehr bevorzugen oder mit dem Auto unterwegs sind, hier finden Sie die optimalen Voraussetzungen für ein komfortables und gut vernetztes Leben in Wien.

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. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Das Vermittlungshonorar ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Top 04 ist eine moderne und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und großzügigen Außenflächen ein besonders angenehmes Wohngefühl vermittelt. **Mit einer Wohnfläche von 44,22 m² und beeindruckenden 27,60 m² Freifläche bietet sie nicht nur funktionalen Komfort, sondern auch ein hohes Maß an Lebensqualität.**

Die Wohnung empfängt mit einem geräumigen Vorraum, der ausreichend Platz für Stauraum und Garderobe bietet. Die Wohnküche ist offen gestaltet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Von hier aus gelangt man direkt auf eine der beiden Loggien, die den

Wohnbereich ins Freie erweitern und für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgen.

Das Schlafzimmer ist separat gelegen, ruhig und bietet einen schönen Blick ins Grüne – ideal für entspannte Nächte oder konzentriertes Arbeiten. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und bietet alles, was man für den Alltag braucht.

Ein echtes Highlight dieser Wohnung ist der private Garten mit angrenzender Terrasse. Zusammen mit den beiden Loggien ergibt sich ein Außenbereich von insgesamt 27,60 m², der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als Rückzugsort im Grünen, für gesellige Stunden mit Freunden oder einfach zum Genießen der frischen Luft. Der Garten macht diese Wohnung besonders attraktiv für Naturliebhaber und alle, die Wert auf Freiraum legen.

Top 04 eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine ruhige Lage mit hoher Wohnqualität suchen – sei es als Hauptwohnsitz oder als wertbeständige Anlage.

Highlights:

- Wohnküche mit Zugang zur Loggia
- Separates helles schönes Schlafzimmer
- Modernes Bad/WC
- Zwei Loggien, Gartenterrasse und Garten mit insgesamt 27,60 m² Freifläche

Besonderheiten:

- Ruhige Erdgeschosslage
- Ideal für Paare oder Singles
- Hoher Freizeitwert durch Garten und Terrassen
- Geeignet als Hauptwohnsitz oder Anlageobjekt

Fakten:

Raumbeschreibung – Top 04

Wohnfläche: 44,22 m²

- Vorraum: 8,38 m²
- Wohnküche: 17,87 m²
- Zimmer: 11,92 m²
- Bad/WC: 6,05 m²

Freiflächen: 27,60 m²

- Loggia 1: 4,93 m²
- Loggia 2: 7,62 m²
- Gartenterrasse: 4,20 m²
- Garten: 10,85 m²

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap