

## Urban Living in Floridsdorf



IMG\_6505

**Objektnummer: 141/83831**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brünner Straße 105
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025/2026
Wohnfläche:	69,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 27,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	409.000,00 €
Provisionsangabe:	provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Doll**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 676 834 34703  
H +43 676 834 34 703

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



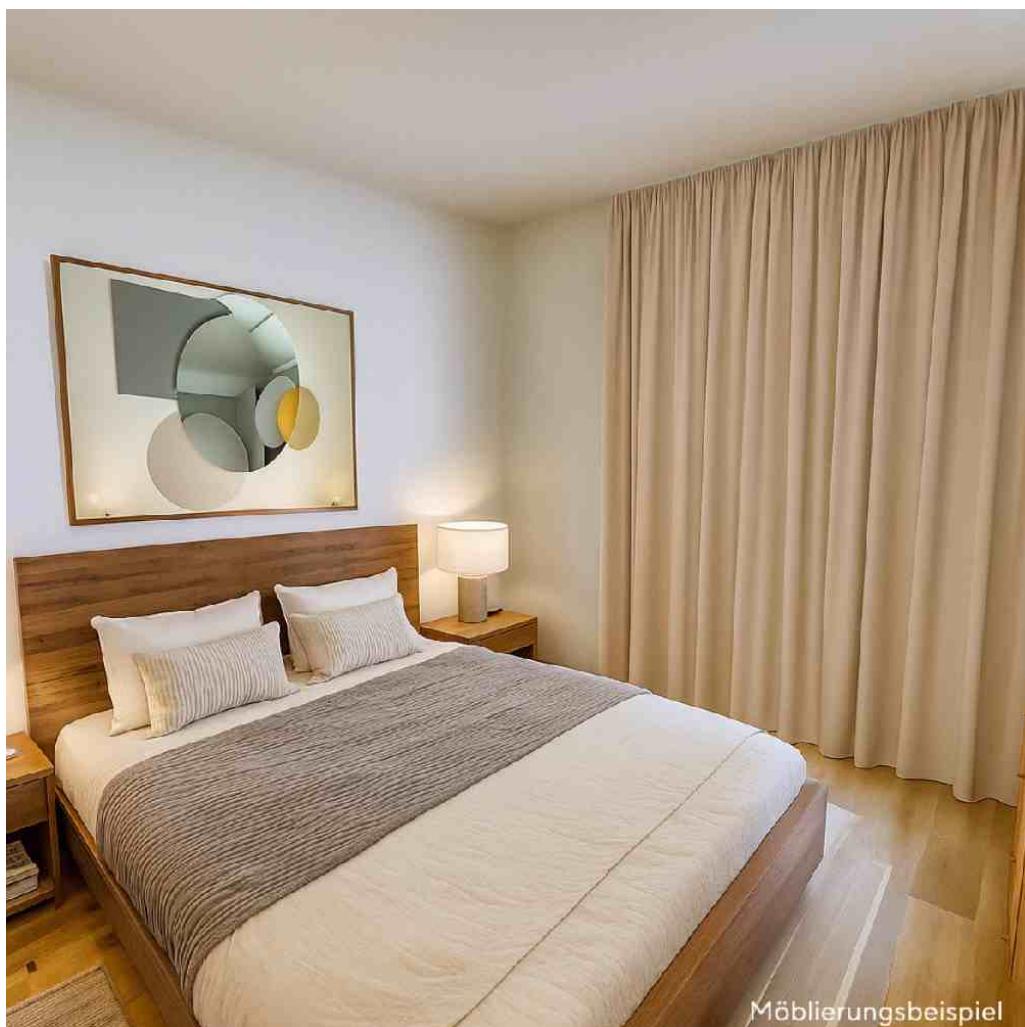
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

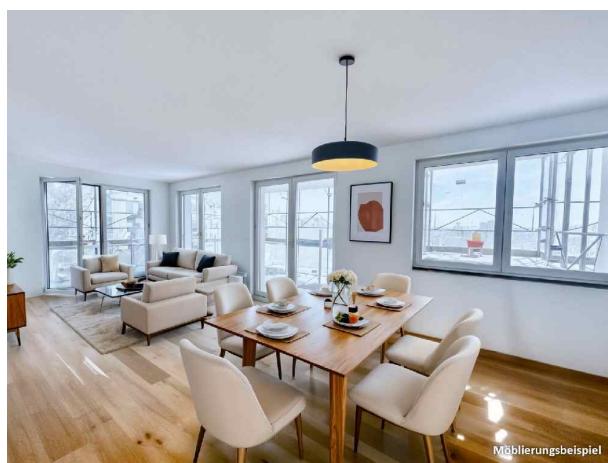








Möblierungsbeispiel



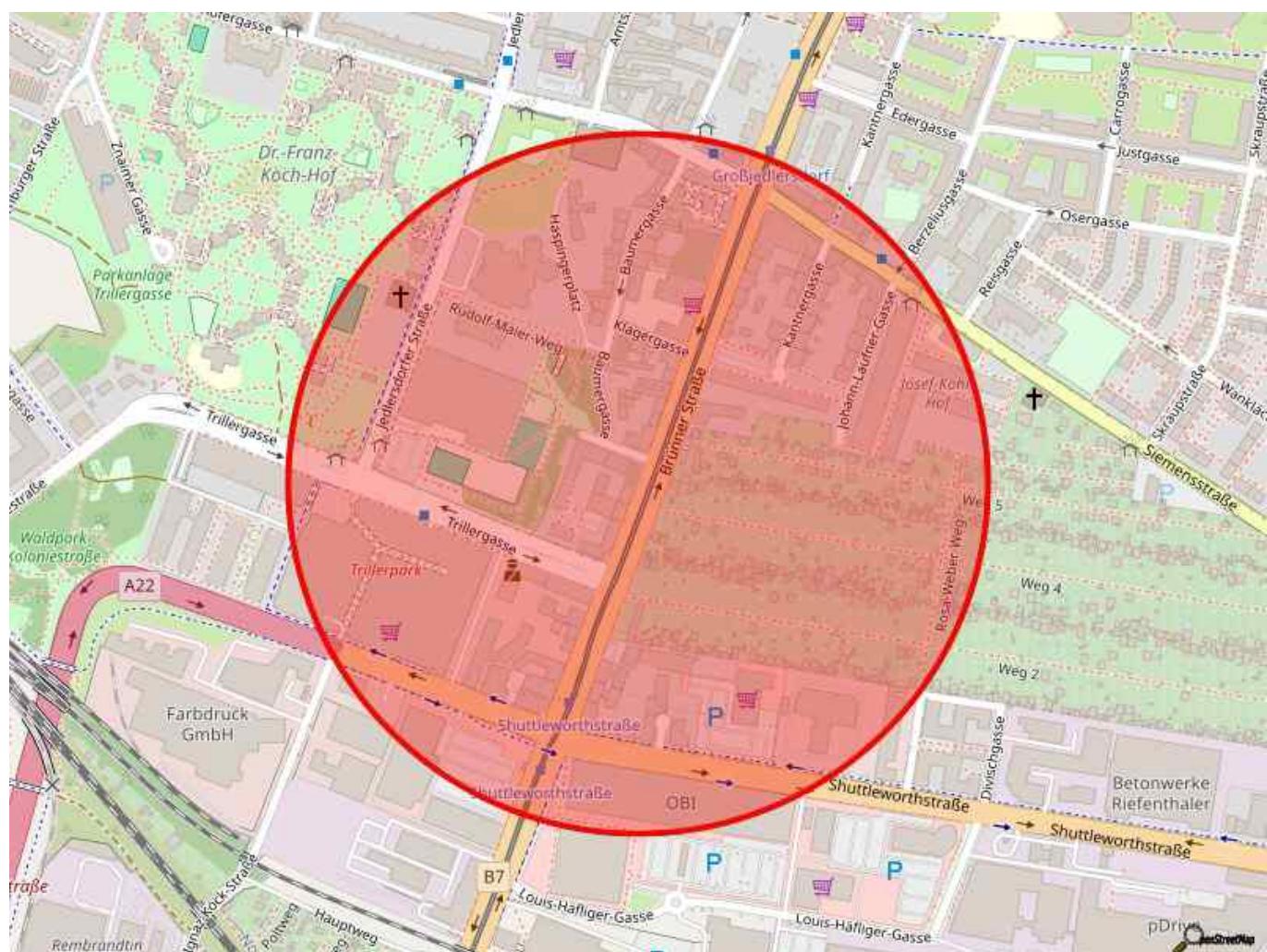
Möblierungsbeispiel



Möblierungsbeispiel

Wohnfläche 69,51 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

In attraktiver Lage des 21. Bezirks entsteht in der Brünner Straße 105 ein modernes, 7-geschoßiges Wohnhaus mit insgesamt 20 hochwertig ausgestatteten Wohneinheiten. Das Projekt überzeugt durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßer Architektur, energieeffizienter Bauweise und komfortabler Ausstattung.

### Gebäude & Allgemeinbereiche

Das Neubauprojekt verfügt über eine durchdachte Grundrissgestaltung und erfüllt sämtliche aktuellen Standards in Bezug auf Wärme-, Schall- und Brandschutz. Im Erdgeschoss stehen 4 Garagenstellplätze (separat zu erwerben um € 29.500,- pro Stellplatz), Fahrradabstellplätze sowie ein großzügiger Kinderspielraum zur Verfügung. Die Erschließung erfolgt über zwei moderne, barrierefreie Aufzüge.

### Freiflächen & Außenanlagen

Je nach Wohnung stehen Balkone und/oder Terrassen mit Holzrosten und blickdichten Trennwänden zur Verfügung. Die Außenanlagen sind begrünt und mit einer ansprechenden Wegeführung sowie Beleuchtung ausgestattet.

### Ausstattung der Wohnungen

Böden: Hochwertiger Echtholzparkett in Wohnräumen, Feinsteinzeugfliesen in Bad, WC und Vorraum

Bäder: Moderne Sanitärausstattung, teilweise mit Badewanne und/oder bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper, Markenarmaturen

Fenster: Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung, elektrische Außenrolllos

Heizung: Fußbodenheizung über zentrale Luft-Wärmepumpe, Bad zusätzlich mit Handtuchheizkörper

Sonnenschutz: Elektrisch bedienbare Außenrolllos bei allen Fenstern

Sicherheit: Wohnungseingangstüren mit Sicherheitsstandard RC3 und Mehrfachverriegelung

### Lage

Die Brünner Straße bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlicher Verkehrsanbindung (Straßenbahnlinie 31, Buslinien). Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Dieses Objekt ist ideal für alle, die modernen Wohnkomfort in einer gut angebundenen Stadtlage suchen – ob als Eigennutzer oder Anleger.

**Sichern Sie sich bis 31.12.2025 die Weihnachtsaktion und zahlen Sie keine Provision !**



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN