

Traumhaus! Erstbezug - schlüsselfertig, nahe der Donau



Objektnummer: 6352/2473

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,00 m²
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

T +43 677 61510881
H +4367761616848















Objektbeschreibung

Ab sofort verfügbar - schlüsselfertige Übergabe

Highlights

- * Traumhafter Ausblick auf Floridsdorfer Hügel, dank..
- * Dachterrasse, Balkon, Garten, Parkplatz und Terrasse
- * individuell gestaltbar
- * optimal geeignet für die Familie
- * gute Anbindungen in Wien
- * Ruhige Wohngegend nahe der Donau und Hügeln

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie am besten [+43 677 61945564](tel:+4367761945564) per Anruf oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform, (vorzugsweise telefonisch, da man idR. schneller Termine ausmachen kann)**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im aufstrebenden 21. Bezirk von Wien! Dieses beeindruckende Mehrfamilienhaus mit einer großzügigen Fläche von 134 m² bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch die Möglichkeit, die Vorzüge des Stadtlebens in vollen Zügen zu genießen.

Die Lage ist ruhig und familienfreundlich. Die Donauinsel ist in nur zehn Gehminuten erreichbar, die Bushaltestelle der Linie 34A liegt praktisch vor der Haustür. Damit gelangen Sie in nur zwölf Minuten zur U6 Floridsdorf oder in acht Minuten zur S-Bahn-Station Strebersdorf. Einkaufsmöglichkeiten wie Billa und Spar befinden sich in etwa 1,3km Entfernung, Hofer in 2,6km und das Shopping-Center Nord in 3,4km. Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenfalls rasch erreichbar.

Sämtliche Unterlagen wie Nutzwertgutachten, Energieausweis und Kaufvertragsentwürfe sind vorhanden und können auf Anfrage eingesehen werden. Die Fertigstellung des Hauses erfolgt im November 2025.

Das Haus befindet sich im Erstbezug und besticht durch seine stilvolle Architektur und hochwertige Ausstattung. Hier wurde an alles gedacht, um Ihnen ein angenehmes und zeitgemäßes Wohngefühl zu bieten. Der offene Grundriss sorgt für lichtdurchflutete Räume, die einladend wirken und Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der weitläufige Garten, der ideal für entspannte Stunden im Freien ist. Ob Sie mit Freunden grillen oder einfach nur die Seele baumeln lassen möchten, dieser Garten wird schnell zu Ihrem persönlichen Rückzugsort. Darüber hinaus stehen Ihnen zwei großzügige Terrassen zur Verfügung, die sich perfekt für sonnige Frühstücke oder gemütliche Abende eignen. Genießen Sie die frische Luft und den Blick ins Grüne von Ihrem eigenen Balkon!

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie schnell in der Innenstadt und profitieren von den Vorzügen des urbanen Lebens. Die nahegelegene Autobahn ermöglicht Ihnen schnelle Verbindungen zu anderen Teilen der Stadt und darüber hinaus. Zudem sind öffentliche Verkehrsmittel wie Busse in unmittelbarer Nähe, was den Alltag erheblich erleichtert.

Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben. In der Umgebung finden Sie eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten, die nur wenige Minuten entfernt sind. So haben Sie alle wichtigen Anlaufstellen für Ihre Kinder praktisch vor der Tür.

Dieses Mehrfamilienhaus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie Erinnerungen schaffen und das Leben in vollen Zügen genießen können. Nutzen Sie die Gelegenheit, in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu leben und lassen Sie sich von der Lebensqualität, die dieses Zuhause bietet, begeistern.

Warten Sie nicht länger, kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43 677 61945564 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und

Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap