

**Licht, Raum, Geschichte: Ein außergewöhnliches
Wohnensemble für höchste Ansprüche in Floridsdorf!**



Objektnummer: 6371

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	95,21 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	599.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Hanzl

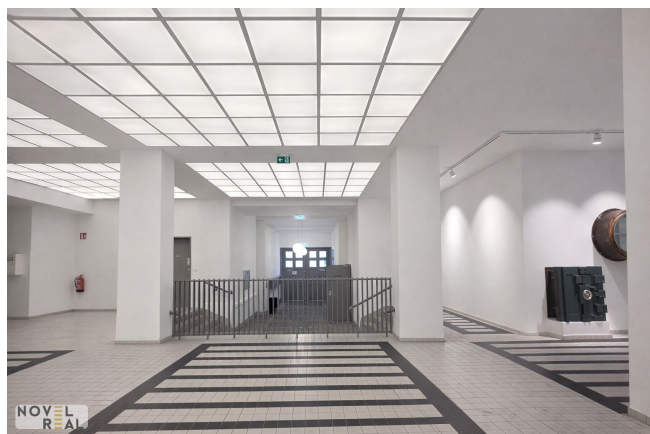
Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361401466
H +43 677 61959633

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











NOVEL
REAL

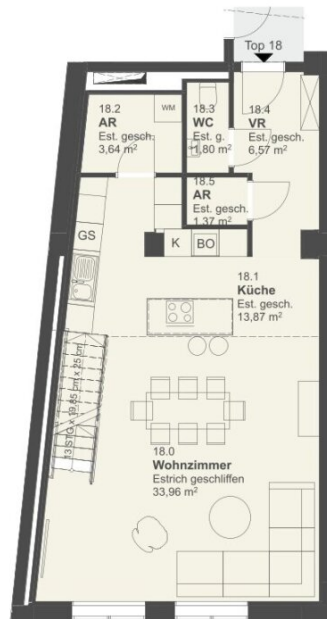


Lageplan
1. Obergeschoss

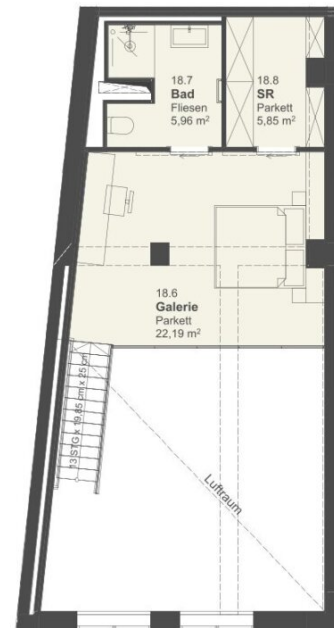
Top 18

Flächen

NGF: Wohnebene	ca. 61,21 m ²
NGF: Galerie	ca. 34,00 m ²
NGF Summe:	ca. 95,21 m²



1. Obergeschoss



Galerie

1. Obergeschoss

Objektbeschreibung

Im Zentrum des 21. Bezirks entsteht ein außergewöhnliches Wohnprojekt, das die architektonische Vergangenheit des Hauses mit modernem Loft-Charakter auf eindrucksvolle Weise verbindet. Das prägnante Gebäude – ein herausragendes Beispiel des „Internationalen Stils“ aus den Jahren 1931 bis 1933, geschaffen von Eugen Kastner und Fritz Waage – wird mit höchster handwerklicher Präzision revitalisiert und in ein exklusives Wohnhaus mit zeitgemäßem Anspruch überführt.

Die beeindruckenden Raumhöhen, die offenen Galerieebenen und die großzügigen Fensterflächen verleihen den Wohnungen eine besondere räumliche Tiefe und ein außergewöhnlich helles Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight bilden die Maisonette-Einheiten, deren offene Ebenen und elegante Sichtachsen ein Wohngefühl schaffen, das an urbane Loft-Konzepte internationaler Metropolen erinnert.

Das ehemalige „Dorotheum Floridsdorf“ erhält damit eine neue Identität – ein Wohnhaus, das historische Substanz mit moderner Eleganz verbindet und ein unverwechselbares architektonisches Statement setzt.

Ausstattung – stilvoll, funktional, hochwertig

- Effiziente Fernwärmeversorgung mit Fußboden- bzw. Wandheizung
- Gäste-WC in jeder Wohneinheit
- Zugeteiltes Kellerabteil pro Wohnung
- Zusätzliche Lagerflächen direkt am Stockwerk optional verfügbar
- Innenliegende Stoffrollos für angenehme Lichtsteuerung
- Abstellbereiche für Fahrräder und Kinderwagen
- Gemeinschafts- und Kinderspielraum
- Moderne Gegensprechanlage

Maisonette Top 18

Wohnebene – Großzügige Offenheit und klare Raumarchitektur

Die Wohnebene der Maisonette Top 18 beeindruckt mit einer großzügigen, offenen Raumgestaltung und einer klaren architektonischen Linienführung. Herzstück ist der weitläufige Wohnraum, dessen geschliffener Estrich und große Raumhöhe ein modernes Loft-Ambiente schaffen. Die angrenzende Küche bietet viel Platz für kulinarische Gestaltung und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein.

Der einladende Vorraum führt elegant in die Wohnzone und bietet eine angenehme Großzügigkeit. Abstellräume sorgen für praktischen Stauraum, während das separate WC diskret in den Grundriss integriert ist. Die gesamte Ebene ist darauf ausgelegt, Wohnen, Kochen und Leben fließend miteinander zu verbinden.

Highlights der Wohnebene

- Großzügiger Wohnraum mit modernem Loft-Charakter
- Offene Küche – ideal für kommunikatives Wohnen
- Zwei praktische Abstellräume
- Separates WC und einladender Vorraum

Galerieebene – Privater Rückzugsort mit eleganter Offenheit

Die Galerieebene eröffnet einen ruhigen, privaten Bereich, der sich perfekt als Schlaf-, Arbeits- oder Loungezone eignet. Die Galeriefläche bietet dank des offenen Luftraums eine stilvolle Blickbeziehung zur unteren Ebene.

Das Badezimmer ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet und bildet einen eleganten, funktionalen Rückzugsort. Ein zusätzlicher Stauraum ergänzt die Ebene und sorgt für Ordnung und Struktur.

Highlights der Galerieebene

- Offene Galerie mit Blick in den Wohnraum
- Elegantes Badezimmer
- Zusätzlicher Stauraum

- Hochwertige Materialkombination aus Parkett und Fliesen
- Moderner Luftraum für ein echtes Loft-Gefühl

Lage und Infrastruktur:

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, urban eingebetteten Wohnlage im Zentrum von Floridsdorf und bietet eine außergewöhnliche Kombination aus hervorragender öffentlicher Anbindung, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und erstklassiger Nahversorgung.

Öffentliche Verkehrsanbindung – schnell, direkt, erstklassig vernetzt

Der nur wenige Gehminuten entfernte Bahnhof Floridsdorf zählt zu den wichtigsten **Verkehrsknotenpunkten Wiens. Von hier aus bestehen direkte Verbindungen über:**

- U6
- S-Bahn-Linien (inkl. Flughafen-Direktverbindung)
- Regionalzüge
- Straßenbahnlinien
- Buslinien

Das Wiener Stadtzentrum sowie der Hauptbahnhof sind in rund 20 Minuten erreichbar, der Flughafen Wien in etwa 35 Minuten – ideal für internationale Mobilität und berufliche Flexibilität.

Freizeit & Erholung – urbanes Leben mit Naturzugang

Floridsdorf bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten, die von der Pitkagasse aus bequem erreichbar sind:

- Der Floridsdorfer Markt mit regionalen Spezialitäten und Bauernmarkt-Atmosphäre

- Die Donauinsel als weitläufiges Naherholungsgebiet für Sport, Spaziergänge und Wassersport
- Das Neue Donau?Ufer mit Radwegen, Laufstrecken und Grünflächen
- Vielfältige Gastronomie, Cafés und Lokale im unmittelbaren Umfeld

Die Lage verbindet urbanen Komfort mit unmittelbarer Nähe zu Natur und Erholung – ein seltenes Zusammenspiel in Wien.

Einkaufen & Nahversorgung – alles in Reichweite

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur für den täglichen Bedarf:

- Floridsdorfer Markt – frische Produkte, Feinkost, Bauernmarkt (Fr & Sa)
- Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte
- Dienstleister, Ärzte, Apotheken und Banken im direkten Umfeld
- Das Einkaufszentrum SCN in kurzer Distanz für erweitertes Shoppingangebot

Alles, was den Alltag komfortabel macht, liegt praktisch vor der Haustüre.

Kaufpreis für Eigennutzung: € 599.000,-

Kaufpreis für Anleger: € 545.000,- (zzgl. 20% USt.)

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig 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.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. 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 Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Tatiana Hanzl** telefonisch unter **+43 677 6195 9633** oder per E-Mail: **th@novel-real.at**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap