

# Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung – Erstbezug & Provisionsfrei in Floridsdorf



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 6102**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,19 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	61,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	359.500,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.808,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,00 €
<b>USt.:</b>	11,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Jagjit Mondair**





# Objektbeschreibung

## Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung – Erstbezug & Provisionsfrei in Floridsdorf

---

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer hochwertigen 3-Zimmer-Eigentumswohnung im aufstrebenden und urbanen **21. Wiener Gemeindebezirk (Floridsdorf)**. Diese Immobilie besticht durch zeitgemäße Architektur, eine nachhaltige Massivbauweise und eine zukunftsorientierte Haustechnik mittels **Luft-Wasser-Wärmepumpe**.

Auf einem effizient geplanten Grundriss bietet diese Wohnung im **1. Obergeschoss** den idealen Raum für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles mit Platzbedarf für ein Home-Office. Das Highlight ist der private Außenbereich: Von der hellen Wohnküche gelangen Sie direkt auf Ihren ca. 5,71 m<sup>2</sup> **großen Balkon**, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Dank der behaglichen **Fußbodenheizung**, gespeist über eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, genießen Sie zu jeder Jahreszeit ein höchstes Wohlfühlklima. **3-fach verglaste Kunststofffenster** mit Aluminium-Deckschale und integriertem, **außenliegendem Sonnenschutz** unterstreichen den hohen energetischen Standard und sorgen für Ruhe und Energieeffizienz.

Die Innenausstattung überzeugt durch erstklassige Qualität: Edles **Eichen-Fertigklebeparkett** in den Wohnräumen sorgt für ein warmes Ambiente, während die Sanitärausstattung namhafter Marken (z. B. Laufen, Kludi) in Bad und WC Stil und Funktionalität vereint. Die Küche kann auf Wunsch als Sonderleistung inklusive Einbaugeräten vorbereitet werden.

### Hier zur Aufteilung:

- **Wohnküche** (ca. 23,74 m<sup>2</sup>): Offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon.
- **Zimmer 1** (ca. 12,16 m<sup>2</sup>): Ein großzügiges Hauptschlafzimmer mit Parkettboden.
- **Zimmer 2** (ca. 9,31 m<sup>2</sup>): Ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro.

- **Badezimmer** (ca. 3,79 m<sup>2</sup>): Modern ausgestattet mit Badewanne.
- **Separates WC** (ca. 1,96 m<sup>2</sup>): Praktisch getrennt vom Badezimmer.
- **Vorraum** (ca. 3,76 m<sup>2</sup>) & **Abstellraum** (ca. 1,46 m<sup>2</sup>): Bieten optimalen Stauraum und eine strukturierte Diele.
- **Außenbereich**: ca. 5,71 m<sup>2</sup> **Balkon** als privater Rückzugsort.

### Highlights der Immobilie:

- **Erstbezug**: Modernstes Wohnen in einem hochwertigen Neubauprojekt.
- **Top-Ausstattung**: Eichenparkett, Fußbodenheizung und Marken-Sanitäreobjekte.
- **Energieeffizienz**: Nachhaltige Bauweise mit Luft-Wasser-Wärmepumpe für niedrige Betriebskosten.
- **Lage**: Exzellente Anbindung durch die **Straßenbahnlinien 25 und 26** (210 m) sowie die Nähe zur **U1 Kagraner Platz** und **U6 Floridsdorf**.
- **Lebensqualität**: Nur wenige Minuten zur **Alten Donau (1,2 km)** und dem **Donauzentrum**.

### Eckdaten:

- **Kaufpreis (Eigennutzer): € 359.500,00**
- **Anlegerpreis NETTO: € 334.335,00**
- **Voraussichtliche Fertigstellung**: geplant für den **30.11.2027**.
- **Provisionsfrei!**

Finanzierungshilfe wird gerne geboten.

Es sind weitere Wohnungen im Projekt verfügbar! Details auf Anfrage.

-----

? **Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](http://service.immonestor.at)

-----  
Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr Ing. Jagjit Mondair, MBA

Tel.: [+43 664 / 889 77 334](tel:+4366488977334)

E-Mail: [jm@immonestor.at](mailto:jm@immonestor.at)

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

**NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

-----  
**Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.**

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

-----  
Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: [immonestor.at/immobiliencard](http://immonestor.at/immobiliencard)

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap