

# PROVISIONSFREI – Exklusive Neubauwohnung mit Garten Floridsdorf



**Objektnummer: 1609/47049**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	8,96 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Moritz Zoigner**

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 676 37 15 726







GARTEN  
8,96m<sup>2</sup>

TERRASSE  
7,39m<sup>2</sup>

ZIMMER  
13,92m<sup>2</sup>

WOHNKÜCHE  
27,52m<sup>2</sup>

BAD  
5,05 m<sup>2</sup>

VORRAUM  
8,42 m<sup>2</sup>

WC  
1,37 m<sup>2</sup>

REMAX

TOP 5

## Objektbeschreibung

### Exklusives Neubauprojekt in Floridsdorf

In ruhiger Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks entsteht in der Wolfgang-Riese-Gasse eine stilvolle Wohnanlage mit 33 Einheiten und 25 PKW-Stellplätzen.

Das Projekt vereint moderne Architektur mit gehobener Ausstattungsqualität und einem klaren Fokus auf Wohnkomfort. Großzügige Grundrisse, sorgfältig ausgewählte Materialien und eine durchdachte Planung schaffen ein Wohnkonzept, das sowohl ästhetisch als auch funktional überzeugt. Die Einbettung in eine gewachsene Einfamilienhausstruktur unterstreicht den privaten und angenehmen Charakter dieser Liegenschaft.

Die Wohnungen bieten Wohnflächen von ca. 50 m<sup>2</sup> bis 106 m<sup>2</sup> und sprechen damit unterschiedliche Ansprüche an – von stilvollen Single-Apartments bis hin zu großzügigen Familienresidenzen. Private Freiflächen wie Terrassen, Balkone, Loggien oder Eigengärten erweitern den Wohnraum und schaffen Rückzugsorte im Freien.

Die Fertigstellung ist für Ende des 1. Quartals 2027 vorgesehen.

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig geplante 2-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl auf rund **56,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Bereits beim Betreten entsteht ein offenes und einladendes Wohnambiente. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und verbindet modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Ein echtes Highlight ist die zur ca. **7,39 m<sup>2</sup> großen Terrasse** sowie zum ca. **8,96 m<sup>2</sup> großen Eigengarten**. Dieser bietet zusätzlichen Freiraum im Grünen und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Das Schlafzimmer ist gut proportioniert und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob für Singles, Paare oder als stilvolle Anlagewohnung – diese Wohnung erfüllt unterschiedlichste Wohnbedürfnisse.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus Funktion, Komfort und privatem Freiraum – ideal für alle, die modernes Wohnen mit Garten schätzen.

## **Lage – ruhig, verbunden, lebenswert**

Die Lage überzeugt durch ihre gelungene Balance zwischen Rückzug und Erreichbarkeit.

In unmittelbarer Umgebung finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Die nahegelegenen Straßenbahnlinien 25 und 26 ermöglichen eine rasche Verbindung zur U6-Station Floridsdorf und damit eine unkomplizierte Anbindung an das Wiener Stadtgebiet.

Gleichzeitig bietet die Umgebung ausreichend Ruhe und Wohnqualität – ein seltenes Zusammenspiel, das diesen Standort besonders attraktiv macht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap