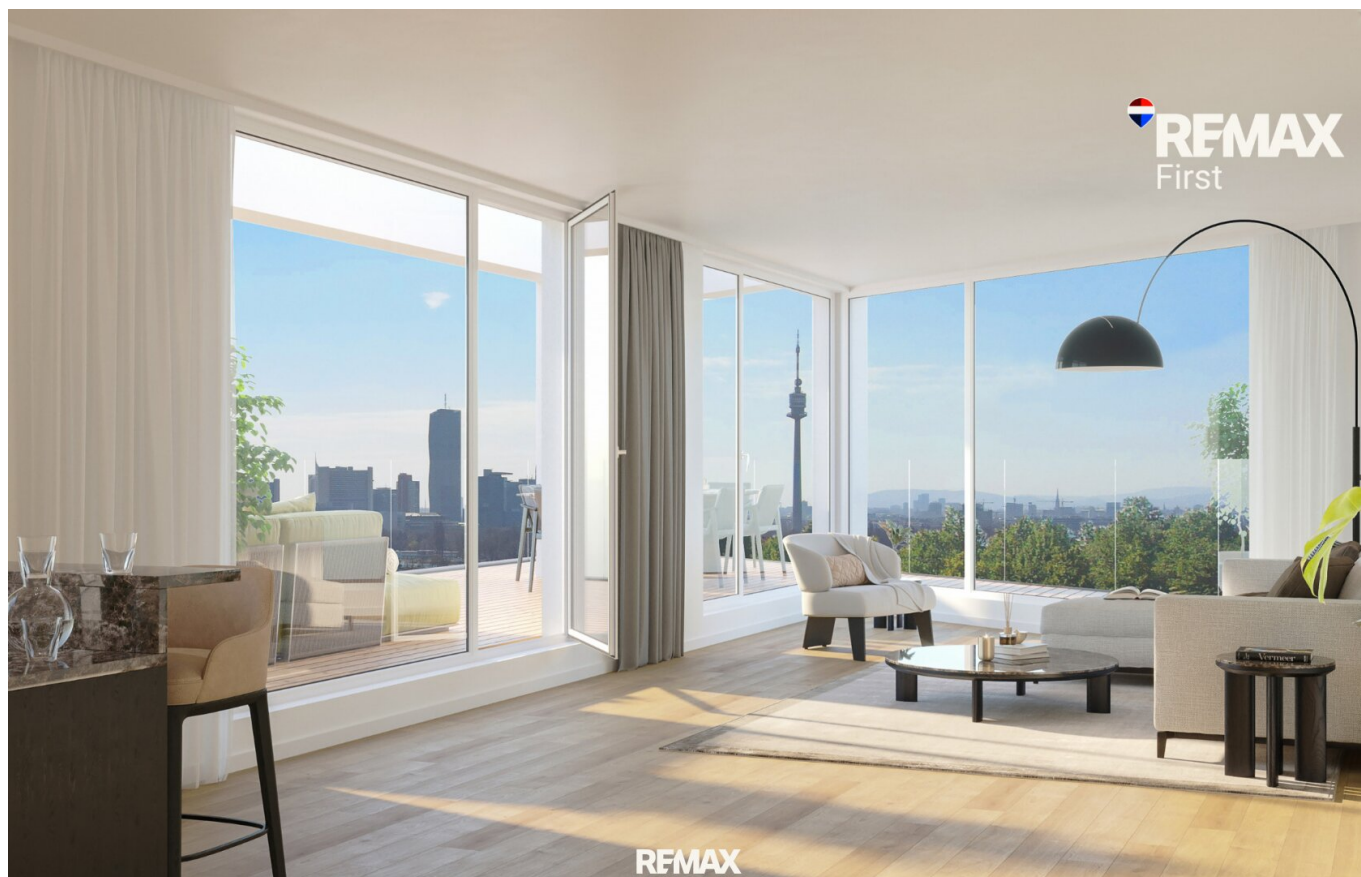


## PROVISIONSFREI – Exklusive Neubauwohnung mit Balkon



**Objektnummer: 1609/47072**

**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>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 88,72 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <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>                    | 489.000,00 €                            |
| <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







## 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 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl auf rund **88,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Bereits beim Betreten entsteht ein offenes und einladendes Wohnambiente. Der großzügig gestaltete 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 der ca. **7,51 m<sup>2</sup> große Balkon**, der den Wohnraum ideal nach außen erweitert und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für praktische Ordnung im Alltag.

Die weiteren Zimmer sind gut proportioniert und flexibel nutzbar – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Dadurch eignet sich die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Anleger.

Insgesamt vereint diese Wohnung Funktionalität, Komfort und modernen Wohnstil – perfekt für alle, die urbanes Wohnen mit zusätzlichem Freiraum 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 <1.500m

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