

PROVISIONSFREI – Exklusiver Neubau mit Terrasse und Gartenanteil



Objektnummer: 1609/47068

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,14 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	16,96 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	319.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

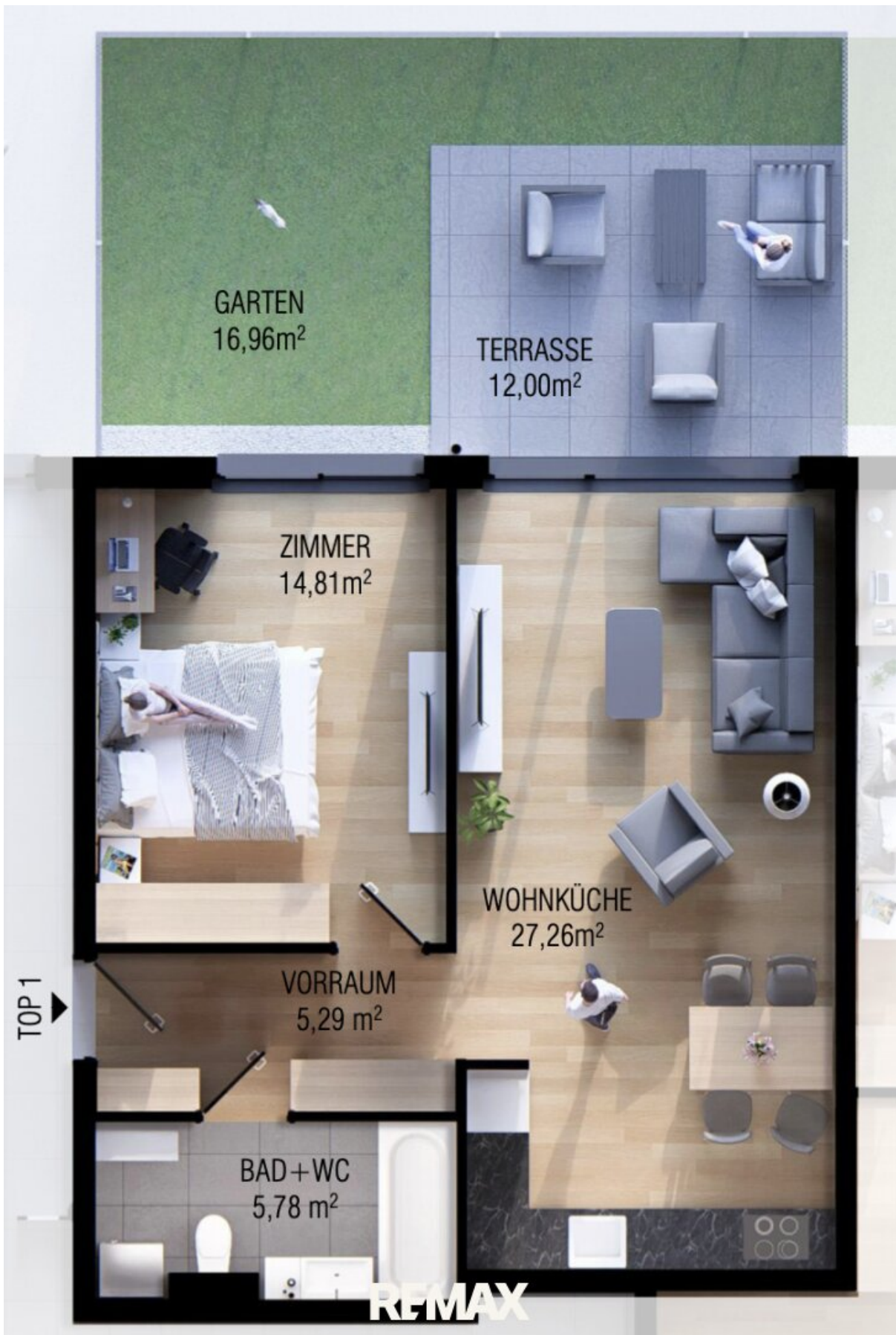


Moritz Zoigner

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







GARTEN
16,96m²

TERRASSE
12,00m²

ZIMMER
14,81m²

WOHNKÜCHE
27,26m²

VORRAUM
5,29 m²

BAD+WC
5,78 m²

TOP 1

REMAX

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 m² bis 106 m² 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-Wohnung** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl auf rund **53,14 m² 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 die ca. **12,00 m² große Terrasse** sowie der ca. **16,96 m² große Garten**, die den Wohnraum ideal nach außen erweitern und zu entspannten Stunden im Freien einladen.

Die weiteren Räume sind gut proportioniert und flexibel nutzbar – ob als Schlafzimmer oder Homeoffice. Dadurch eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Insgesamt vereint diese Wohnung Funktionalität, Komfort und modernen Wohnstil – perfekt für alle, die urbanes Wohnen mit eigenem Außenbereich 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