

**Limitierter Startpreis: Smarte
2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon & Terrasse**



Objektnummer: 1939/218596

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2027
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	33,81 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	242.100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien





TOP 31

2. DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE:	33,81 m ²
BALKON:	3,93 m ²
TERRASSE:	4,56 m ²
SUMME:	37,14 m ²

• Wohnküche:	14,11 m ²
• Zimmer:	13,63 m ²
• Bad:	3,01 m ²
• WC:	1,36 m ²
• VR:	1,65 m ²

w2nord.at

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, dazu sind Naturmaße erforderlich. Die Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.
Stand: Mai 2026



Objektbeschreibung

W2 Nord ist ein Wohnprojekt für alle, die in Wien leben möchten – aber nicht auf Ruhe, Grünraum und echte Wohnqualität verzichten wollen.

In der Wannemachergasse 2 im 21. Bezirk entstehen moderne Eigentumswohnungen mit durchdachten Grundrissen, hellen Räumen und privaten Freiflächen. Die Lage verbindet die entspannte Atmosphäre einer gewachsenen Wohngegend mit guter Infrastruktur, öffentlicher Anbindung und den Naherholungsräumen des Wiener Nordens. Hier entsteht ein Zuhause, das Alltag, Erholung und urbanes Leben ideal miteinander verbindet.

Early-Bird-Juwel: Smarte Dachgeschosswohnung mit Balkon, Terrasse und Preisvorteil

Willkommen in der **TOP 31** – einer kompakten, intelligent geplanten Dachgeschosswohnung, die urbanes Wohnen, private Freiflächen und modernes Neubaufair auf besonders attraktive Weise verbindet. Diese Einheit ist ideal für alle, die ein durchdachtes Zuhause mit hohem Wohlfühlfaktor suchen – oder eine wertstabile Vorsorgewohnung in einem spannenden Wiener Wohnprojekt.

Auf ca. **33,81 m² Wohnfläche** bietet diese 2-Zimmer-Wohnung alles, was modernes Wohnen heute braucht: eine helle Wohnküche, ein gemütliches Schlafzimmer, ein kompaktes Bad, ein separates WC und einen praktischen Vorraum. Der Grundriss ist effizient, klar strukturiert und optimal auf Alltagstauglichkeit ausgelegt.

Das absolute Highlight: Die Wohnung verfügt sowohl über einen **Balkon mit ca. 3,93 m²** als auch über eine **Terrasse mit ca. 4,56 m²**. Damit entsteht ein Wohngefühl, das weit über die reine Quadratmeterzahl hinausgeht. Ob Kaffee in der Morgensonne, entspannter Feierabend im Freien oder ein ruhiger Rückzugsort mitten in der Stadt – diese Freiflächen machen TOP 31 besonders begehrenswert.

Das Projekt "W2 NORD" steht für modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Helle Wohnräume, durchdachte Grundrisse, hochwertige Materialien und eigene Freiflächen schaffen ein Zuhause, das Komfort, Funktionalität und zeitgemäßes Design vereint. Die ruhige, begrünte Wohnumgebung verbindet entspannte Rückzugsmöglichkeiten mit urbaner Infrastruktur und guter Anbindung.

Besonders spannend ist diese Wohnung durch den aktuellen **Early-Bird-Preisvorteil**. Wer früh entscheidet, sichert sich nicht nur eine attraktive Einheit, sondern auch einen besonders interessanten Einstieg in ein modernes Neubauprojekt mit Zukunftspotenzial.

Fazit

TOP 31 ist klein in der Fläche, aber groß im Wohngefühl. Eine smarte

Dachgeschosswohnung mit Balkon, Terrasse und überzeugendem Preisvorteil – perfekt für Singles, Paare, Pendler:innen oder Investor:innen, die ein modernes Neubauobjekt mit Potenzial suchen.

Jetzt Early-Bird-Vorteil sichern und TOP 31 im W² NORD vormerken lassen

Kontaktieren Sie uns jetzt für den aktuellen Preis, verfügbare Unterlagen und Ihre persönliche Beratung – bevor diese Einheit offiziell vergeben ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap