

**DER FRÜHE VOGEL FÄNGT DEN WURM – Exklusive
3-Zimmer-Dachgeschosswohnung zu
Pre-Sale-Konditionen**



Objektnummer: 1939/218595

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:	78,00 m ²
Gesamtfläche:	82,90 m ²
Zimmer:	3
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:	545.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

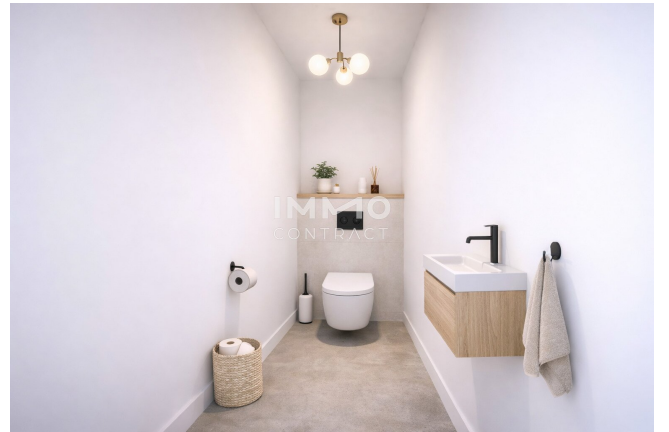
Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17







W2/NORD

TOP 30

2. DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE:	78,00 m ²
BALKON:	6,69 m ²
TERRASSE:	5,17 m ²
SUMME:	82,90 m ²

- Wohnküche: 28,86 m²
- Zimmer: 18,31 m²
- Zimmer: 12,11 m²
- Bad: 5,19 m²
- WC: 1,48 m²
- VR: 4,15 m²
- Gang: 5,70 m²
- AR: 2,58 m²

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

IMMO
CONTRACT



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.

DER FRÜHE VOGEL FÄNGT DEN WURM – Exklusive Dachgeschosswohnung mit Balkon & Terrasse

Diese Wohnung ist ein echtes Highlight für alle, die modernes Wohnen, durchdachte Raumaufteilung und private Freiflächen suchen: **TOP 30** überzeugt im **2. Dachgeschoss** mit **ca. 78 m² Wohnfläche**, einem **Balkon mit ca. 6,69 m²** sowie einer **Terrasse mit ca. 5,17 m²** – perfekt für entspannte Morgenstunden, gemütliche Abende oder den ersten Kaffee an der frischen Luft.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige **Wohnküche mit ca. 28,86 m²**. Hier entsteht ein offener Lebensmittelpunkt mit viel Raum für Kochen, Essen und Wohnen. Zwei separat begehbare Zimmer mit **ca. 18,31 m²** und **ca. 12,11 m²** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Ergänzt wird der Grundriss durch ein Badezimmer, ein separates WC, Vorraum, Gang sowie einen praktischen Abstellraum.

W2 Nord steht für modernes Eigentum in Wien-Floridsdorf: helle Wohnräume, großzügige Fensterflächen, eigene Freiflächen, hochwertige Materialien und durchdachte Wohnkonzepte prägen das Projekt. Das Wohnumfeld verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit urbaner Infrastruktur und guter Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Besonders attraktiv: **TOP 30 wird aktuell mit Early-Bird-Kondition angeboten**. Aktuell liegt der Preis bei **€ 545.500,-** statt ursprünglich **€ 590.000,-**. Die Early-Bird-Konditionen gelten ausschließlich für die ersten 10 Wohnungen und nur bei wirksamem Abschluss des Kaufvertrages.

Fazit

TOP 30 ist die perfekte Wohnung für alle, die sich rechtzeitig ein hochwertiges Dachgeschoss-Zuhause mit Balkon, Terrasse und smartem Grundriss sichern möchten.

Ob zur Eigennutzung oder als langfristig attraktive Vorsorgewohnung – hier gilt: **Der frühe Vogel fängt den Wurm.**

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