

Pre-Sale-Juwel: Stilvolle 2-Zimmer-Balkonwohnung mit perfektem Grundriss



Objektnummer: 1939/218582

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2027
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,05 m ²
Gesamtfläche:	49,21 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	269.300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien





TOP 17

2. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE: 47,05 m²
BALKON: 4,32 m²

SUMME: 49,21 m²

- Wohnküche: 24,79 m²
- Zimmer: 12,69 m²
- Bad: 4,81 m²
- WC: 1,54 m²
- VR: 1,85 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



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.

Pre-Sale-Juwel: Stilvolle 2-Zimmer-Balkonwohnung mit perfektem Grundriss

Willkommen in der **TOP 17** – einer smart geplanten **2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss**, die auf kompakter Fläche erstaunlich viel Wohnqualität bietet. Mit rund **47,05 m² Wohnfläche** plus **4,32 m² Balkon** entsteht hier ein modernes Zuhause für alle, die urban wohnen, effizient leben und trotzdem nicht auf Freiraum verzichten möchten.

Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige **Wohnküche mit ca. 24,79 m²**. Sie verbindet Kochen, Essen und Wohnen zu einem offenen, hellen Lebensmittelpunkt mit angenehmer Raumwirkung. Der durchdachte Grundriss sorgt dafür, dass jeder Quadratmeter sinnvoll genutzt wird: ein separates Schlafzimmer, ein modernes Bad, ein eigenes WC sowie ein kompakter Vorraum schaffen eine klare und alltagstaugliche Raumstruktur.

Besonders attraktiv ist der **Balkon**, der sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer gut in das Wohnkonzept eingebunden ist. Ob erster Kaffee am Morgen, ein Glas Wein nach Feierabend oder ein ruhiger Moment an der frischen Luft – dieser Außenbereich macht die Wohnung spürbar wertvoller.

Die Wohnung eignet sich ideal für **Singles, Paare, Berufspendler oder Anleger**, die eine moderne Neubauwohnung mit effizientem Schnitt und starkem Preis-Leistungs-Verhältnis suchen. Durch die kompakte Größe, den Balkon und die klare 2-Zimmer-Aufteilung ist die TOP 17 besonders vermietungsstark und langfristig attraktiv.

Diese Wohnung ist kein Standardangebot, sondern eine seltene Kombination aus **kompakter Leistbarkeit, moderner Architektur und hoher Wohnqualität**. Wer früh entscheidet, sichert sich hier nicht nur eine attraktive Wohnung, sondern auch den Vorteil eines besonders spannenden Einstiegszeitpunkts.

TOP 17 im Projekt "W2 NORD" – smart geschnitten, urban gedacht, bereit für Ihren nächsten Schritt.

Jetzt Pre-Sale-Vorteil sichern und TOP 17 im W² NORD vormerken lassen.

Diese Wohnung wird nicht lange verfügbar sein: kompakter 2-Zimmer-Grundriss, Balkon, moderne Neubauqualität und ein attraktiver Einstiegspreis machen TOP 17 zu einer besonders spannenden Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger.

Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Informationen, den aktuellen Pre-Sale-Preis und Ihre persönliche Beratung. Sichern Sie sich frühzeitig diese attraktive Einheit – bevor sie offiziell am Markt 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