

**Wer zuerst kommt, wohnt am schönsten - jetzt
3-Zimmer-Wohnung & Pre-Sale-Preis sichern**



Objektnummer: 1939/218581

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:	67,33 m ²
Gesamtfläche:	69,91 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	410.400,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

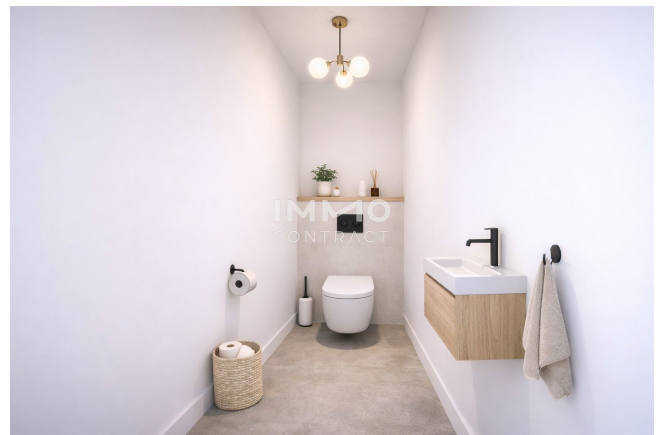
Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







TOP 16

2. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE:	67,33 m ²
BALKON:	5,16 m ²
SUMME:	69,91 m ²

• Wohnküche:	25,80 m ²
• Zimmer:	9,39 m ²
• Zimmer:	10,93 m ²
• Bad:	5,96 m ²
• WC:	1,54 m ²
• VR:	4,80 m ²
• Gang:	4,52 m ²
• AR:	2,42 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.

WER ZUERST KOMMT, WOHT AM SCHÖNSTEN

In TOP 16 erwartet Sie eine durchdacht geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss, die modernes Wohnen mit kompakter Effizienz verbindet. Auf rund 67,33 m² Wohnfläche bietet diese Einheit alles, was es für ein komfortables Zuhause braucht: eine großzügige Wohnküche, zwei getrennt begehbare Zimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie praktische Nebenflächen.

Das Herzstück der Wohnung ist die ca. 25,80 m² große Wohnküche, die viel Raum für Kochen, Essen und Wohnen schafft. Von hier aus gelangt man auf den ca. 5,16 m² großen Balkon – der perfekte Platz für den ersten Kaffee am Morgen, eine kurze Auszeit zwischendurch oder entspannte Abendstunden im Freien.

Die beiden Zimmer mit ca. 9,39 m² und ca. 10,93 m² lassen sich flexibel nutzen – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Ergänzt wird der funktionale Grundriss durch ein Badezimmer mit ca. 5,96 m², ein separates WC, einen Vorraum, einen Gang sowie einen Abstellraum.

Dank der klaren Raumaufteilung eignet sich TOP 16 ideal für Singles mit Platzbedarf, Paare, kleine Familien oder Anleger, die eine attraktive und gut nutzbare Wohnung suchen.

TOP 16 ist eine Wohnung für alle, die früh dran sind – und sich ein Zuhause mit gutem Grundriss, Balkon und starker Wohnqualität sichern möchten.

Kontaktieren Sie mich noch heute für weitere Informationen!

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