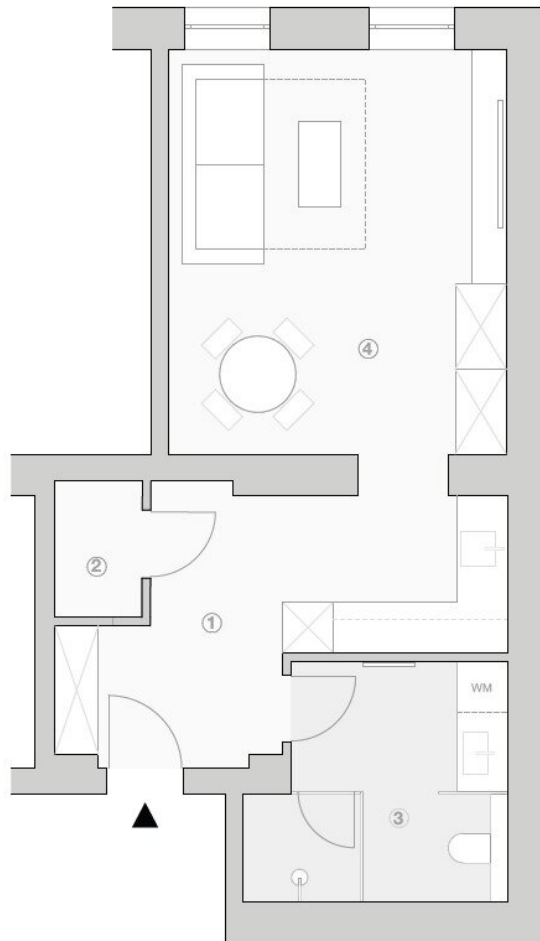


**Fertigstellung August 2026 - Erstbezug in gefragter Lage
nahe Bahnhof Floridsdorf**



Objektnummer: 2026/75

Eine Immobilie von SOREVA Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1897
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,87 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 188,15 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	199.350,00 €
Betriebskosten:	149,25 €
USt.:	14,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Erlach

SOREVA Immobilien GmbH
Walfischgasse 5/6
1010 Wien

H: 43 676 361 65 43

Objektbeschreibung

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

In 1210 Wien, unweit des Floridsdorfer Spitzes und des Bahnhofs Floridsdorf, entsteht in einem generalsanierten Gründerzeithaus aus dem Jahr 1897 ein besonderes Wohnprojekt. Mit viel Gespür für Details werden insgesamt sieben kompakte Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 26 m² bis 40 m² geschaffen, die sich ideal für Pendler, Anleger oder als erstes eigenes Zuhause eignen. Zudem verfügen alle Einheiten über ein eigenes Kellerabteil.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz im Innenhof zum Kaufpreis von € 25.000 zu erwerben.

Die Einheiten werden als Erstbezug nach Sanierung zum Verkauf angeboten und verbinden den klassischen Wiener Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Dieses Projekt stellt eine seltene Gelegenheit dar, zu einem besonders attraktiven Preisniveau Eigentum in Wien zu erwerben. Die Kombination aus historischer Substanz, moderner Ausstattung und hervorragender Lage macht diese Wohnungen zu einer echten Rarität am Wiener Immobilienmarkt.

Fertigstellung: 01. August 2026

Generalsanierung des Gebäudes

Im Zuge der umfassenden Revitalisierung wird nicht nur in den Wohnungen moderner Wohnkomfort geschaffen, sondern auch das gesamte Gebäude aufgewertet. So werden unter anderem das Stiegenhaus, die Fassade, der Keller sowie der Innenhof umfassend saniert und in einen zeitgemäßen, gepflegten Zustand versetzt.

Ausstattung

- Einbauküche mit Markengeräte von Bosch für einen sofortigen Bezug
- Edles Echtholzparkett in den Wohnbereichen sowie hochwertige Feinsteinzeugfliesen in Nass- und Nebenräumen
- Hochwertige Armaturen und Sanitärelemente in modernem Design (unter anderem Herzbach)
- Handtuchtrockner in den Badezimmern
- Innentüren mit einer Höhe von ca. 2,20 m
- Komfortable Fußbodenheizung in den Nassräumen

- Dreifachverglaste Fenster
- Gasetagenheizung

Straßenseitige Tops verfügen zusätzlich über:

- Elektrische Rollläden als effektiver Sonnenschutz

Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage im 21. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Gehminuten vom Floridsdorfer Spitz sowie dem Bahnhof Floridsdorf entfernt. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Nahversorger, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie diverse Einkaufs- und Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zu U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Bus optimal gegeben und ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie umliegender Bezirke.

Verkehrsanbindungen:

Haltestelle Frömmelgasse: Bus 34A, 36A, 36B

Entfernung: 4 Gehminuten 378m

Haltestelle Am Spitz: Bus 33A, 34A, 850, Straßenbahnlinie 26, 27

Entfernung: 6 Gehminuten 500m

Haltestelle Floridsdorf Bahnhof: U-Bahn U6, Schnellbahn S1, S2, S3,.. Straßenbahn 25, 26, 27,..

Entfernung: 10 Gehminuten 900m

- 1-Zimmerwohnung ca. 39,87 m² Wohnfläche
- Erdgeschoss
- bestehend aus Wohn-/Schlafzimmer, Bad/WC, Vorraum/Küche, Abstellraum

Kaufpreis und Kaufnebenkosten Wohnung 1/2

Kaufpreis: 199.350,00 €

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerprovision zzgl. 20% USt

1,5% zzgl. 20% Ust. und Barauslagen für die Vertragserrichtung

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap