

**NEUES WOHNGLÜCK in Floridsdorf + TOP 1/11 + moderne  
Erstbezugswohnungen + exklusive Ausstattung +  
Luftwärmepumpe + Deckenkühlung**



**Objektnummer: 283639**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wolfgang-Riese-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien,Floridsdorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,91 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	78,58 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	409.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.204,89 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

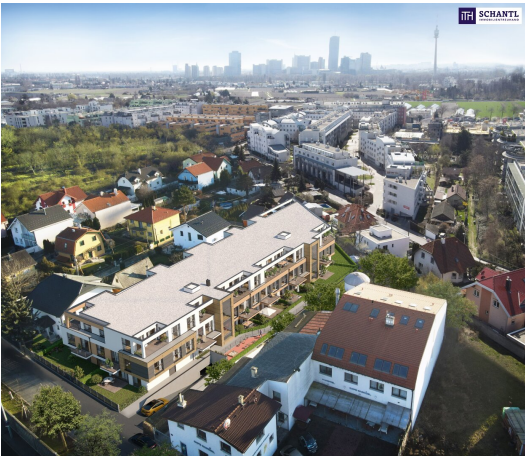


**Martina Bezak**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6



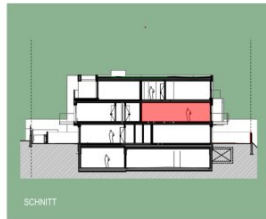




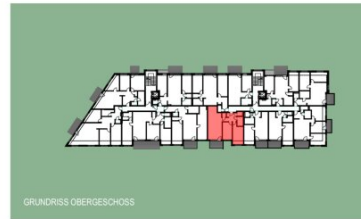


**WRG8A**

Wolfgang-Riese-Gasse 8A  
A-1210 Wien



SCHNITT



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

**SCHANTL**  
IMMOBILIENHÄNDLER



OBERGESCHOSS  
STIEGE 1, TOP 11

WNF 74,91 m<sup>2</sup>  
+BALKON 7,33 m<sup>2</sup>

**PEPIC® HOLDING**  
Wir bauen auf Ihr Vertrauen.

TOP 11  
A.R. 1,34 m<sup>2</sup>  
VORRAUM 7,78 m<sup>2</sup>  
WOHNKÜCHE 31,87 m<sup>2</sup>  
BALKON 7,33 m<sup>2</sup>  
WC 1,72 m<sup>2</sup>  
BAD 4,24 m<sup>2</sup>  
ZIMMER 15,53 m<sup>2</sup>  
ZIMMER 12,43 m<sup>2</sup>



**WRG8A** Wolfgang-Riese-Gasse 8A  
A-1210 Wien



**PEPIC® HOLDING**

Wir bauen auf Ihr Vertrauen.



Wolfgang-Riese-Gasse 8A  
A-1210 Wien

WRG8A



**SCHANTL**  
IMMOBILIENVERHANDLUNG

ENTFERNUNG ZUR ALTEN DONAU 1,2km



ENTFERNUNG ZUR SCHULE CAMPUS DONAUFLIED 550m



ENTFERNUNG ZUM WESTFELD DONAU ZENTRUM 3,2km



ENTFERNUNG ZUM ZENTRUM 10,0km




**PEPIG® HOLDING**  
Wir bauen auf Ihr Vertrauen.

ENTFERNUNG ZUM PRATER 7,4km



ENTFERNUNG ZU BILLA PLUS 550 m



ENTFERNUNG ZU STRAßENBAHN- UND BUSSTATION 550 m



## Objektbeschreibung

### **Ein Neubau, der Maßstäbe setzt – Architektur und Ausstattung auf höchstem Niveau!**

Überzeugen Sie sich von einer erstklassigen Immobilie, die modernen Wohnkomfort mit idealer Lage vereint. Diese beeindruckende Wohnung im Erstbezug bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine Welt des Wohlbefindens und der Bequemlichkeit einzutauchen.

Die hochwertige Ausstattungsmerkmale dieser Immobilie werden Sie begeistern. Genießen Sie den Luxus von eleganten Fliesen und warmem Parkett, die nicht nur stilvoll, sondern auch pflegeleicht sind. Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme an kalten Tagen, während die zentrale Deckenkühlung ein angenehmes Raumklima im Sommer gewährleistet. Mit einer Luftwärmepumpe setzen Sie zudem ein Zeichen für nachhaltiges Wohnen.

Diese Wohnung ist schlüsselfertig, was bedeutet, dass Sie sofort einziehen können, ohne sich um Renovierungen oder Umbauten kümmern zu müssen. Zusätzlich steht Ihnen ein Kellerraum zur Verfügung, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet und somit zur idealen Nutzung des Wohnraums beiträgt.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiterer entscheidender Vorteil. Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn erreichen Sie wichtige öffentliche Verkehrsknotenpunkte und somit andere Bezirke schnell und unkompliziert. Ob Sie zur Arbeit, zum Einkaufen oder zu sozialen Anlässen unterwegs sind, die Anbindung könnte nicht besser sein.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für Ihren Alltag benötigen. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Familien profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen, während Studierende die nahegelegene Universität schätzen werden. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls in der Nachbarschaft und sorgen dafür, dass Sie jederzeit mit frischen Lebensmitteln und täglichen Notwendigkeiten versorgt sind.

Diese Immobilie ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Lebensstil, der Ihnen Komfort, Zugänglichkeit und Lebensqualität bietet. Lassen Sie sich von der Harmonie zwischen modernem Design und praktischen Annehmlichkeiten begeistern.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot in 1210 Wien. Ihr neues Zuhause erwartet Sie bereits!

### **Stiege 1 Top 11:**

Eckdaten & Highlights:

- **3 Zimmer**
- Balkon
- moderne Ausstattung in Bad und WC
- **Deckenkühlung/Betonkernaktivierung in jedem Aufenthaltsraum**
- großzügige Wohnküchen
- moderne Badezimmer
- Parkettboden/Fliesen in Großformat
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Große 3-fach Wärmeschutzverglaste Fenster für viel Tageslicht
- außenliegende Raffstores, elektrisch bedienbar
- **modernes Glasgeländer bei den Freiflächen**
- Sicherheitstüre und moderne Videosprechanlage
- **Kellerabteil inklusive**
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung (**Luft-Wasser-Wärmepumpe!**)
- Tiefgaragenstellplätze verfügbar (Anleger: EUR 22.500,--, Eigennutzer: EUR 25.000,--)

**Kaufpreis für Eigennutzer EUR 439.000,-**

**Kaufpreis für Anleger EUR 409.000,- netto zzgl. 20% Ust.**

**Diese Immobilie wird provisionsfrei für Sie angeboten!**

Lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung in Wien überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihren Wohntraum in einer der beliebtesten Gegenden der Stadt zu verwirklichen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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 <1.750m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.250m

Post <1.250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap