

New York trifft Alte Donau – Designerloft mit Garten & Pool



Objektnummer: 5675/570

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1955
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	316,76 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	310,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 170,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	1.237.500,00 €
Betriebskosten:	350,00 €
USt.:	35,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Manuel Budai

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

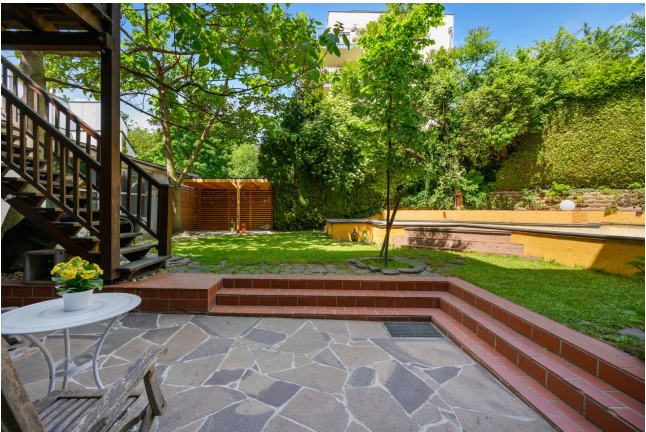
H +43 6765512534

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









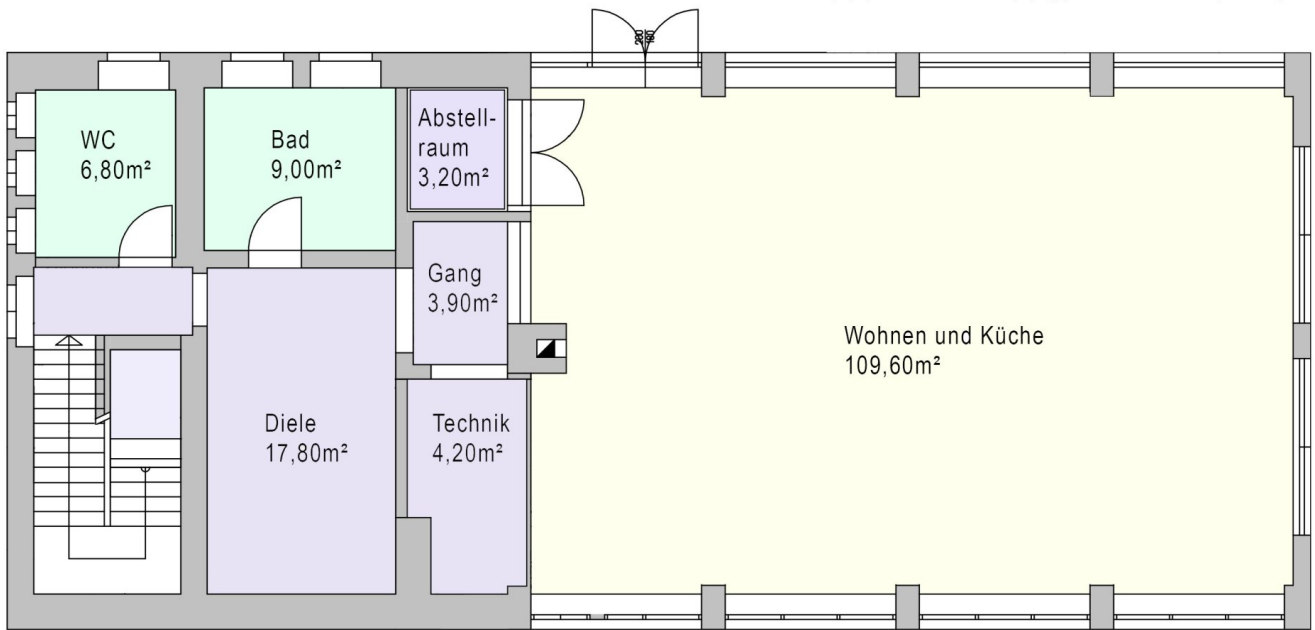


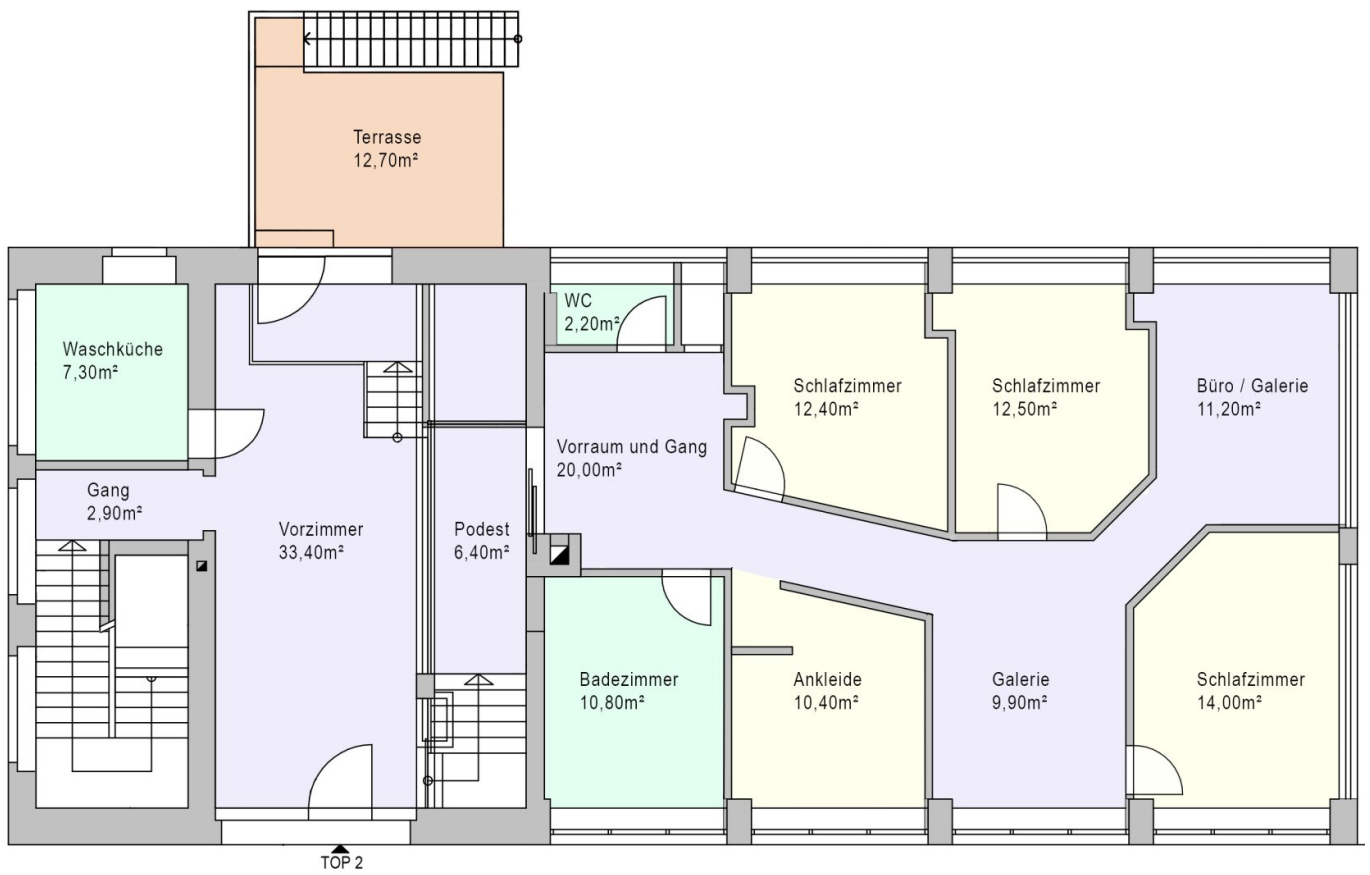












Objektbeschreibung

LOFT LIVING AN DER ALTEN DONAU

Private Garten Maisonette mit Pool, Ateliercharakter & über 300 m² Wohnfläche

Es gibt Wohnungen.

Und es gibt Orte, die einen Lebensstil verkörpern.

Bereits beim Betreten wird klar, dass diese Immobilie mit klassischen Wohnkonzepten wenig gemeinsam hat. Hinter der zurückhaltenden Fassade eröffnet sich eine Architektur, die man eher aus internationalen Designmagazinen oder ehemaligen Industrie-Lofts in New York kennt: außergewöhnliche Raumhöhen, offene Sichtachsen, nahezu durchgehende Fensterfronten und eine Wohnlandschaft, die Innen- und Außenraum auf beeindruckende Weise miteinander verbindet.

Mit rund **317 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen**, privatem Garten, Swimmingpool, mehreren Terrassen und einer Raumstruktur, die sich flexibel an unterschiedlichste Lebenskonzepte anpassen lässt, vereint diese Maisonette die Großzügigkeit eines Einfamilienhauses mit dem urbanen Lebensgefühl einer außergewöhnlichen Designerresidenz.

Schon der erste Blick fällt auf das Herzstück der Immobilie: einen über **100 m² großen Wohn-, Ess- und Küchenbereich**, der nicht durch einzelne Räume definiert wird, sondern durch Atmosphäre.

Die markante Designerküche mit Natursteinplatte und ihrer skulpturalen Kochinsel bildet gemeinsam mit den großzügigen Wohnzonen den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Lounge, Essbereich, Bibliothek und Küche gehen fließend ineinander über und schaffen eine Wohnqualität, die man sonst nur aus exklusiven Architektenhäusern kennt.

Großformatige Fenster holen den Garten in den Wohnraum und lassen Licht, Pflanzen und Natur zu einem Teil der Architektur werden. Die Kombination aus warmen Terrakottafliesen, Sichtbetondecken, Industrial-Elementen verleiht dem Loft eine unverwechselbare Identität – modern, kreativ und gleichzeitig wohnlich.

Die außergewöhnliche Raumhöhe und die offenen Decken schaffen dabei eine Großzügigkeit, die weit über klassische Wohnkonzepte hinausgeht. Jeder Bereich wirkt wie eine eigene Bühne, ohne dabei die Verbindung zum Gesamtraum zu verlieren.

Die privaten Wohnbereiche im Obergeschoss präsentieren sich bewusst reduziert und ruhig. Helle Parkettböden, großzügige Fensterflächen und klare Linien schaffen Rückzugsorte mit Boutique-Hotel-Charakter. Das Master Bedroom kann mit der Ankleide verbunden werden und befindet sich direkt neben einem großzügigen Badezimmer mit Doppelwaschtisch und Badewanne. Somit erinnert die Aufteilung eher an eine exklusive Suite als an eine klassische Wohnung.

Rückzugsort zwischen Stadt und Wasser

Der rund 310 m² große Außenbereich macht diese Immobilie endgültig zu einer Ausnahmeerscheinung.

Direkt vor dem Loft öffnet sich eine private Gartenlandschaft, die vollständig von Hecken und Begrünung geschützt wird und dadurch eine außergewöhnliche Privatsphäre bietet.

Im Mittelpunkt steht der rund **46 m² große Swimmingpool**, der gemeinsam mit den verschiedenen Terrassenebenen, der Pergola und den großzügigen Freiflächen eine Atmosphäre schafft, die eher an ein Boutique-Resort als an eine Wohnung erinnert.

Während auf der überdachten Terrasse lange Dinnerabende stattfinden, laden Loungebereiche unter freiem Himmel zum Entspannen ein. Zwischen Wasser, Holz, Naturstein und üppiger Begrünung entsteht eine private Oase, die im direkten Umfeld der Alten Donau kaum ein zweites Mal zu finden ist.

Hausgefühl statt Wohnung

Die intelligente Aufteilung trennt Leben und Rückzug auf zwei Ebenen.

Das Gartengeschoss ist vollständig dem gemeinschaftlichen Wohnen gewidmet und beeindruckt mit einer Offenheit, die ihresgleichen sucht. Das Obergeschoss dient als privater Rückzugsbereich mit Schlafzimmern, Galerie, Ankleide und mehreren Badezimmern.

Die bestehende Raumstruktur ermöglicht bei Bedarf sogar die Schaffung von bis zu fünf Schlafzimmern und eröffnet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Unternehmer:innen, Kreative oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander verbinden möchten.

Die umfangreichen Sanierungen der vergangenen Jahre – von der vollständigen Erneuerung des Wohnbereichs inklusive Leitungen und Grundriss über die neue Designküche mit Miele-Geräten bis hin zur Dachsanierung – unterstreichen den hochwertigen Gesamtzustand der Immobilie und schaffen die perfekte Verbindung aus Architektur, Design und moderner Haustechnik.

Eckdaten

Kaufpreis: EUR 1.237.500,-

- **Wohnfläche:** ca. **317 m²**
- **Außenflächen Gesamt:** ca. **310 m²**
- **Rasenfläche:** ca. **110 m²**
- **Terrassenfläche:** ca. **37,5 m²**
- **Swimmingpool:** ca. **45,93 m² Wasserfläche**
- 5 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 3 WCs
- 2 Abstellräume
- 3 Terrassen
- 2 PKW-Stellplätze
- Baujahr: ca. 1955
- Loft / Industrial Style
- Fernwärme & Kamin

- Parkett- und Fliesenböden
- Wohnungseigentum
- Sofort beziehbar

Raumaufteilung

Gartengeschoss | ca. 160,72 m² Wohnfläche

Das Gartengeschoss bildet den kommunikativen Mittelpunkt der Immobilie. Der knapp 110 m² große Loftbereich verbindet Kochen, Essen, Wohnen und Leben auf außergewöhnliche Weise und öffnet sich über großzügige Fensterfronten direkt zum Garten.

Räume

- Wohn-/Essküche – **109,60 m²**
- Gang – **3,90 m²**
- Abstellraum – **3,20 m²**
- Diele 2 – **17,80 m²**
- Badezimmer – **9 m²**
- WC – **6,80 m²**
- Abstellraum – **2,40 m²**
- Vorraum – **5,75 m²**

Gesamt: ca. 161 m²

Obergeschoss | ca. 156,04 m² Wohnfläche

Das Obergeschoss dient als privater Rückzugsbereich und überzeugt durch seine offene Galerie, großzügige Vorzonen und flexibel nutzbare Zimmer.

Räume

- Vorraum – **33,40 m²**
- Vorraum / Gang – **ca. 20,00 m²**
- Gang – **2,90 m²**
- Galerie – **9,90 m²**
- Podest – **9,60 m²**
- Master Bathroom – **10,80 m²**
- Badezimmer – **7,30 m²**
- Ankleide – **10,40 m²**
- Schlafzimmer 1 – **14,00 m²**
- Schlafzimmer 2 – **12,50 m²**
- Schlafzimmer 3 – **12,40 m²**

- Zimmer 4 / Home Office – **11,20 m²**

- WC – **2,20 m²**

Gesamt: ca. 156 m²

Außenbereiche

Der **310 m² große Außenbereich** erweitert die Wohnfläche um eine weitere Lebenswelt und macht diese Immobilie zu einer echten Private Garden Residence.

- Swimmingpool – **46 m² Wasserfläche**
- Terrasse 1 – **ca. 25 m²**
- Terrasse 2 – **12,70 m²**
- Pergola – **ca. 10 m²**
- Rasenfläche – **ca. 110 m²**
- Einfahrt inklusive 2 PKW-Stellplätzen und Terrasse – **ca. 75 m²**

Lage

Die Prießnitzgasse zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Floridsdorfs und verbindet urbane Infrastruktur mit außergewöhnlicher Freizeitqualität.

Nur wenige Gehminuten entfernt beginnt die Alte Donau – einer der exklusivsten Lebensräume Wiens. Morgens eine Runde Stand-up-Paddling, anschließend mit dem Fahrrad ins Büro oder am Abend ein Glas Wein am Wasser – kaum ein anderer Stadtteil verbindet Natur und Stadt so selbstverständlich miteinander.

Die UNO City, die Donau City sowie zahlreiche internationale Unternehmen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Standort besonders attraktiv für Expats, Unternehmer und internationale Organisationen.

Bildungsmeile Franklinstraße

Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zur Franklinstraße, dem bedeutendsten Bildungsstandort Wiens. Kindergärten, Volksschulen, renommierte Gymnasien sowie berufsbildende höhere Schulen ermöglichen einen durchgängigen Bildungsweg mit kurzen Wegen und resultieren in 25 Bildungseinrichtungen. Das traditionsreiche **Das21er Gymnasium**, das **GRG21 Franklinstraße 26** und die **Vienna Business School** sowie der **neue Bildungscampus** prägen den ausgezeichneten Ruf des Standorts nachhaltig.

Infrastruktur & Mobilität

Die Lage überzeugt nicht nur durch ihre Nähe zur Alten Donau, sondern auch durch eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung, die den Alltag ebenso komfortabel wie flexibel gestaltet.

- **Bahnhof Wien Floridsdorf** – ca. 5 Gehminuten: Einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Wiens mit **S-Bahn, Regionalzügen, U6, Straßenbahn- und Buslinien** - direkte Verbindungen gibt es in die Wiener Innenstadt, zum Hauptbahnhof und Flughafen. In die nahegelegene Donau City, UNO City oder zum Stephansplatz gelangt man mit einem kurzen Umstieg.
- **Straßenbahnlinien 25, 26, 27, 30 & 31** – in wenigen Gehminuten erreichbar und mit direkter Verbindung Richtung Donauzentrum, Kagran, Stammersdorf sowie in die Innenstadt.
- **Mehrere Buslinien** befinden sich in unmittelbarer Umgebung und ergänzen die hervorragende öffentliche Erreichbarkeit innerhalb des Bezirks.

Für Pendler und Autofahrer bietet der in wenigen Fahrminuten erreichbare **Autobahnanschluss** eine schnelle Anbindung an die A22 sowie das überregionale Verkehrsnetz.

Die Kombination aus fußläufig erreichbarer U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Bus macht diesen Standort zu einer der mobilsten Wohnlagen im Norden Wiens – mit kurzen Wegen in die Innenstadt, zur Donau City, zur UNO City und weit darüber hinaus.

Besonderheiten auf einen Blick

- Rund **317 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen und Eigengrund
- **310 m² Aussenflächen**
- Über **109 m² offener Loft-Wohnbereich**
- Designerküche mit markanter Kochinsel
- Galerie mit Ateliercharakter
- Private Gartenlandschaft
- Swimmingpool mit rund **46 m² Wasserfläche**
- Mehrere Terrassen & Pergola
- Bis zu fünf Schlafzimmer realisierbar
- Zwei Badezimmer & drei WCs
- Zwei PKW-Stellplätze, mit Erweiterungspotential auf eine geschlossene Garage
- Nur wenige Gehminuten zur Alten Donau
- Seltene Kombination aus Loft, Hausgefühl und Resort-Lifestyle mitten in Wien

Manche Immobilien überzeugen nur durch ihre Größe. Diese überzeugt durch ihre Wirkung.

Sie verbindet das offene Raumgefühl eines internationalen Design-Lofts mit der Privatsphäre eines Stadthauses und der Freizeitqualität eines Sommerhauses an der Alten Donau.

Gerne zeigen wir Ihnen diese außergewöhnliche Loft persönlich – am besten dort, wo sie ihre größte Wirkung entfaltet: zwischen der offenen Wohnlandschaft, den bodentiefen Fensterfronten und dem Blick in den privaten Garten mit Pool, während die Alte Donau nur wenige Schritte entfernt das Gefühl vermittelt, mitten in Wien und doch weit weg vom Alltag zu sein.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap