

**Provisionsfrei für den Käufer/ Attraktives Neubauprojekt in  
Floridsdorf – Urbanes Wohnen mit Freiflächen**



**Objektnummer: 3479/2527**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 59,13 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 27,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 308.500,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

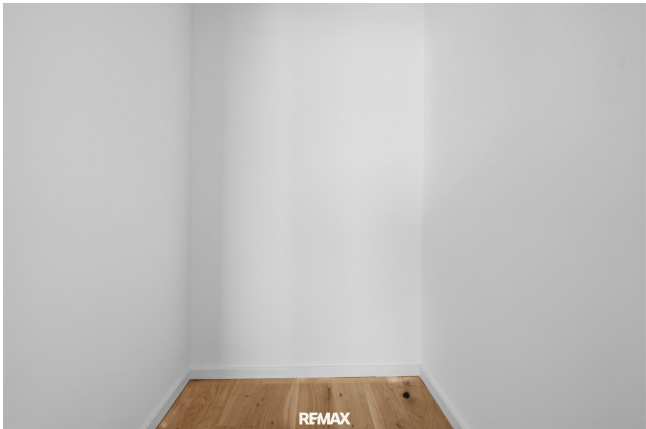
## Ihr Ansprechpartner



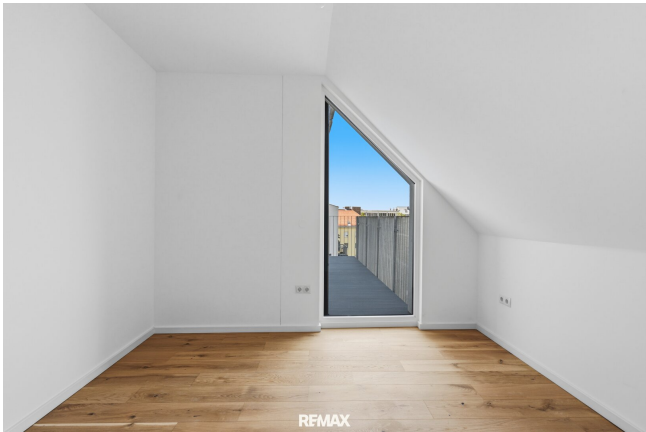
**Mag. Bernhard Jakob**

REMAX Trend  
Landstraßer Hauptstraße 107  
1030 Wien

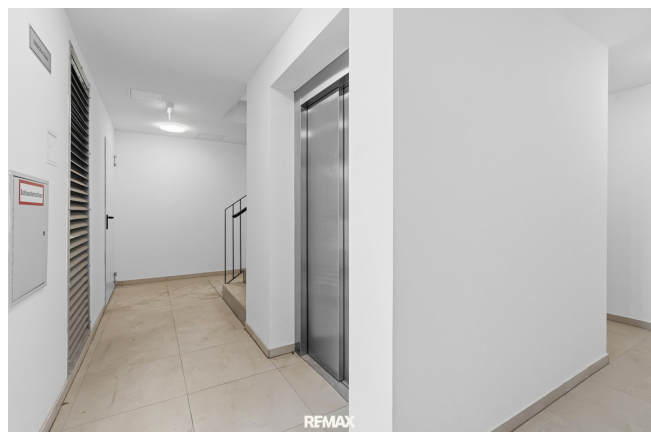
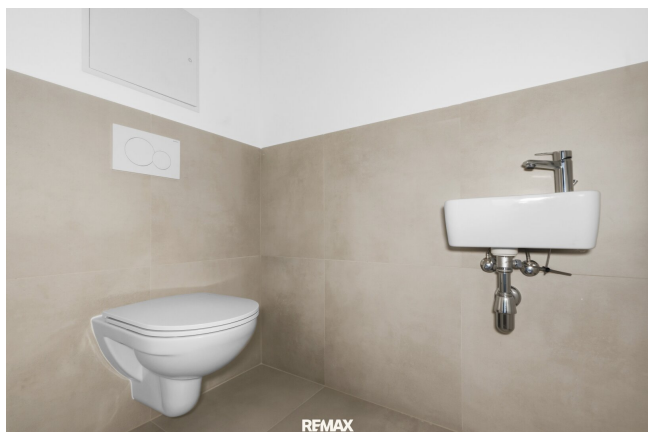
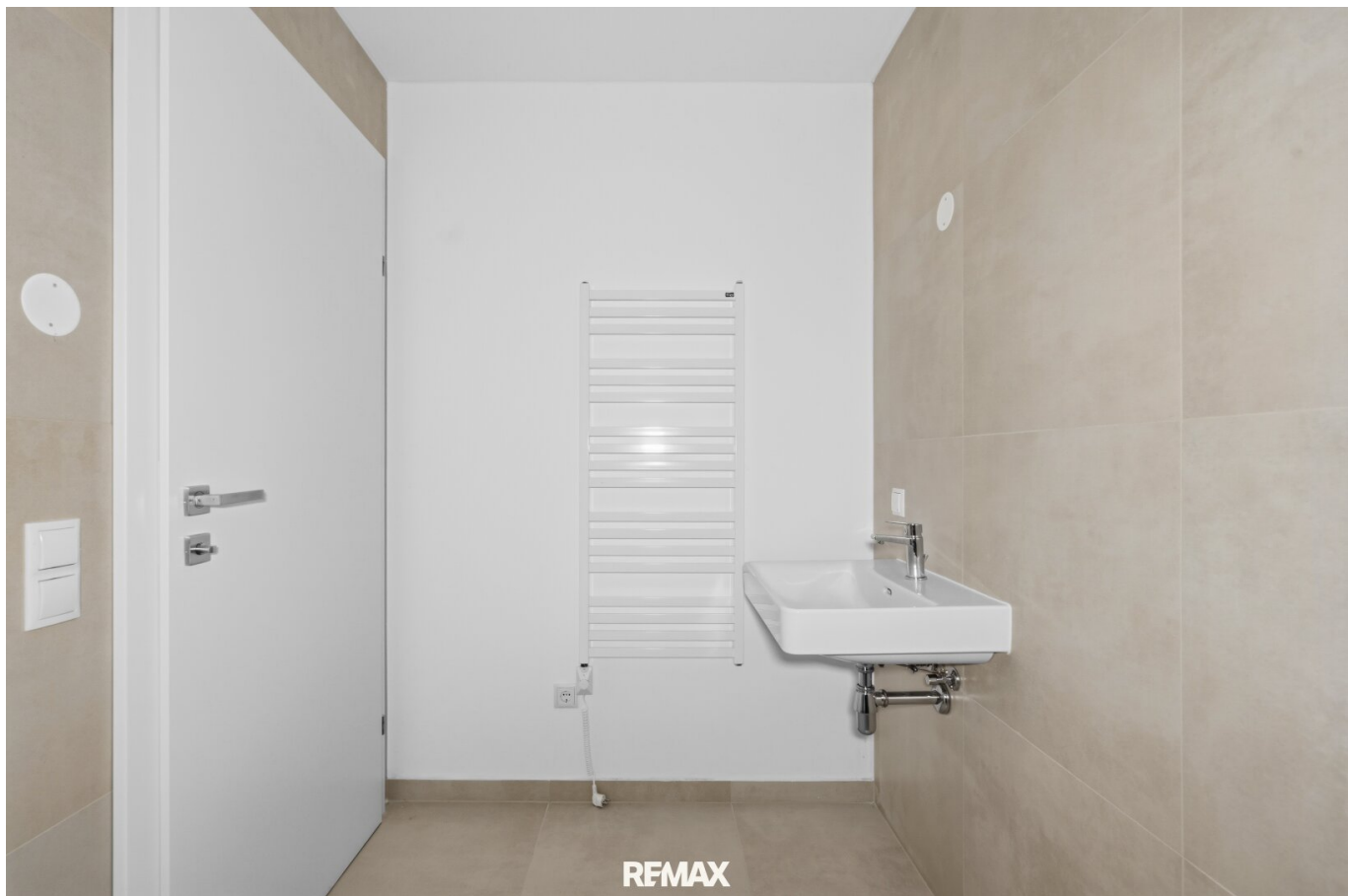
T +43 676 841 54 33 00



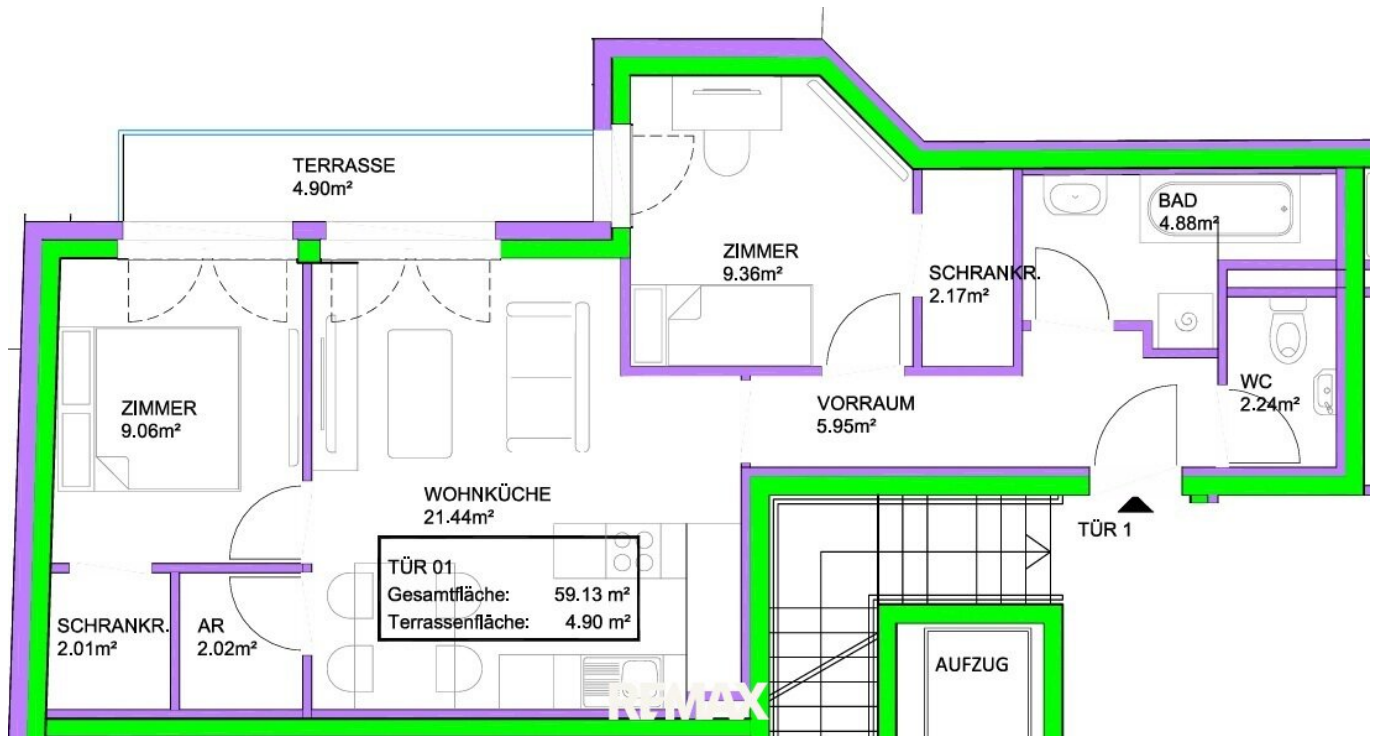














## Objektbeschreibung

In begehrter Lage von Wien-Floridsdorf entsteht in der Brünner Straße 105 ein stilvolles Neubauprojekt, das modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität vereint. Klare Architektur, durchdachte Grundrisse und hochwertige Ausstattung machen dieses Projekt zu einer idealen Wahl – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Die Wohnungen überzeugen mit intelligent geplanten Wohnflächen zwischen ca. **50 m<sup>2</sup> und 118 m<sup>2</sup>** sowie lichtdurchfluteten Räumen. Großzügige **Terrassen und/oder Balkone** erweitern den Wohnraum und bieten ein Höchstmaß an Lebensqualität.

### Wohnungsangebot im Überblick

- **2-Zimmer-Wohnungen** mit ca. 51 m<sup>2</sup>
- **3-Zimmer-Wohnungen** mit ca. 59 m<sup>2</sup> bis 69 m<sup>2</sup>
- **Exklusive Dachgeschosswohnungen** mit ca. 91 m<sup>2</sup> bis 118 m<sup>2</sup>
- Jede Einheit mit attraktiven Freiflächen

### Ausstattung – Modern, hochwertig & nachhaltig

- 3-fach verglaste Kunststofffenster für optimalen Schallschutz und Energieeffizienz
- Hochwertiger 3-Schicht-Parkettboden (Eichendiele)
- Zeitgemäße Bau- und Ausstattungsqualität
- Energieeffiziente Neubauweise
- Fußbodenheizung

- Wärmepumpe

Hier verschmelzen Komfort, Design und Funktionalität zu einem harmonischen Wohnkonzept.

### **Lage & Infrastruktur – Perfekt vernetzt**

Die Lage in Floridsdorf überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und ausgezeichnete Verkehrsanbindung:

- **Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung
- **Bildung & Gesundheit:** Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen gut erreichbar
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Bus, Straßenbahn und Schnellbahn in kurzer Distanz
- **Individuelle Mobilität:** Schnelle Anbindung an die **A22** und das überregionale Straßennetz
- **Freizeit & Erholung:** Zahlreiche Grünflächen sowie das Naherholungsgebiet **Bisamberg** in der Nähe

### **Auch für Anleger besonders interessant**

Dieses Projekt bietet nicht nur hochwertigen Wohnraum, sondern auch eine attraktive Investitionsmöglichkeit:

- Neubauqualität mit langfristiger Wertbeständigkeit
- Gute Vermietbarkeit dank gefragter Lage

- Erwartbare Renditen von ca. **3–4 %**

## **Fazit**

Dieses moderne Wohnprojekt vereint urbane Lebensqualität, hochwertige Ausstattung und ausgezeichnete Infrastruktur zu einem attraktiven Gesamtpaket. Ob als neues Zuhause oder als Investment – hier sichern Sie sich eine Immobilie mit Zukunft in einer der aufstrebenden Wohnlagen Wiens.

### **Top 1:**

- **Gesamtfläche:** 59,13 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** 4,90 m<sup>2</sup>
- **Wohnküche:** 21,44 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2 (9,06 m<sup>2</sup> und 9,36 m<sup>2</sup>)
- **Bad:** 4,88 m<sup>2</sup>
- **WC (separat):** 2,24 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** 5,95 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum (AR):** 2,02 m<sup>2</sup>
- **Schrankräume:** 2,01 m<sup>2</sup> und 2,17 m<sup>2</sup>

### **Aufteilung:**

- Zugang über Vorraum

- Zentrale Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse
- Zwei getrennt begehbare Zimmer
- Badezimmer und separates WC
- Zusätzliche Abstell- und Schrankflächen

### **Anfragen:**

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

Vertragserrichtung RA Dr.Steindl, 1,5%+USt+Barauslagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap