

NEUBAUPROJEKT, nah zur "Alte Donau" Eigennutzung oder INVESTMENT



Wohnbereich - KI-Generiert

Objektnummer: 1609/46185

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,40 m ²
Nutzfläche:	40,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,92 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	338.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

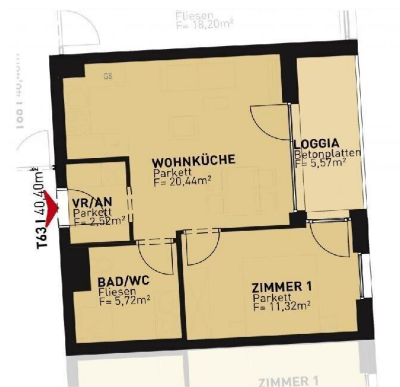
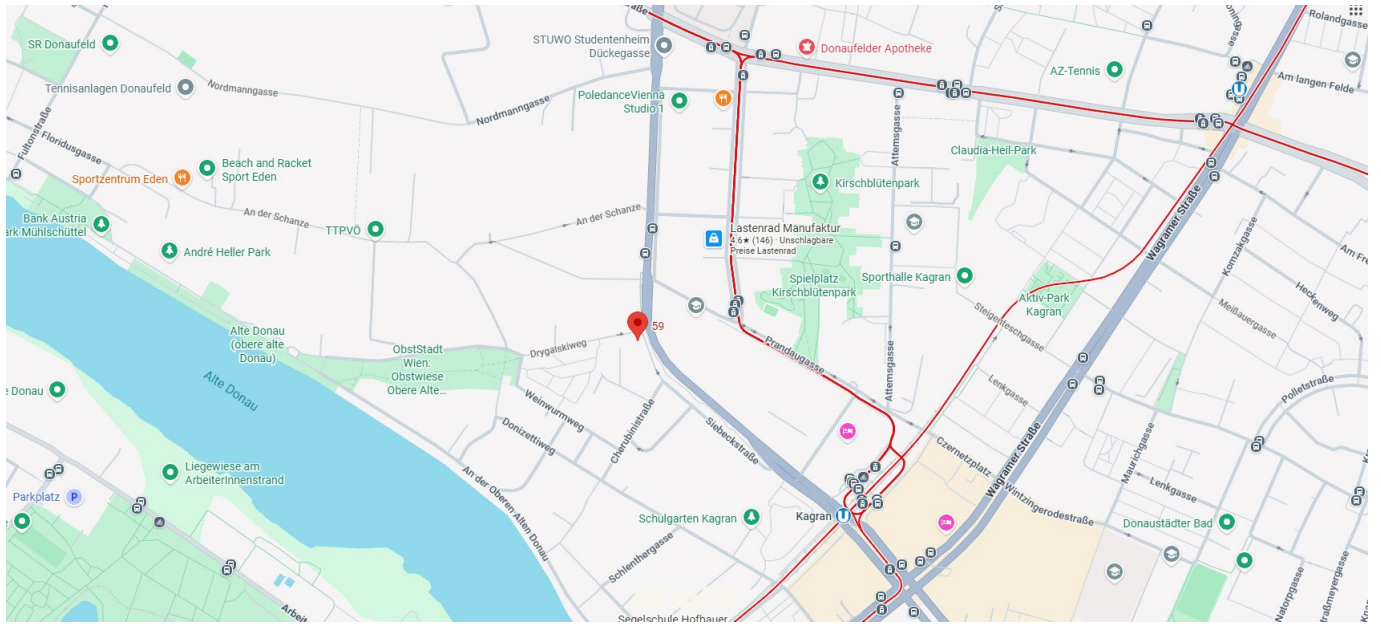


Ing. Carsten Mähler

Carsten Mähler`s Wohnwelt,
Hietzinger Hauptstraße 22 / Ekazent / D / 9
1130 Wien

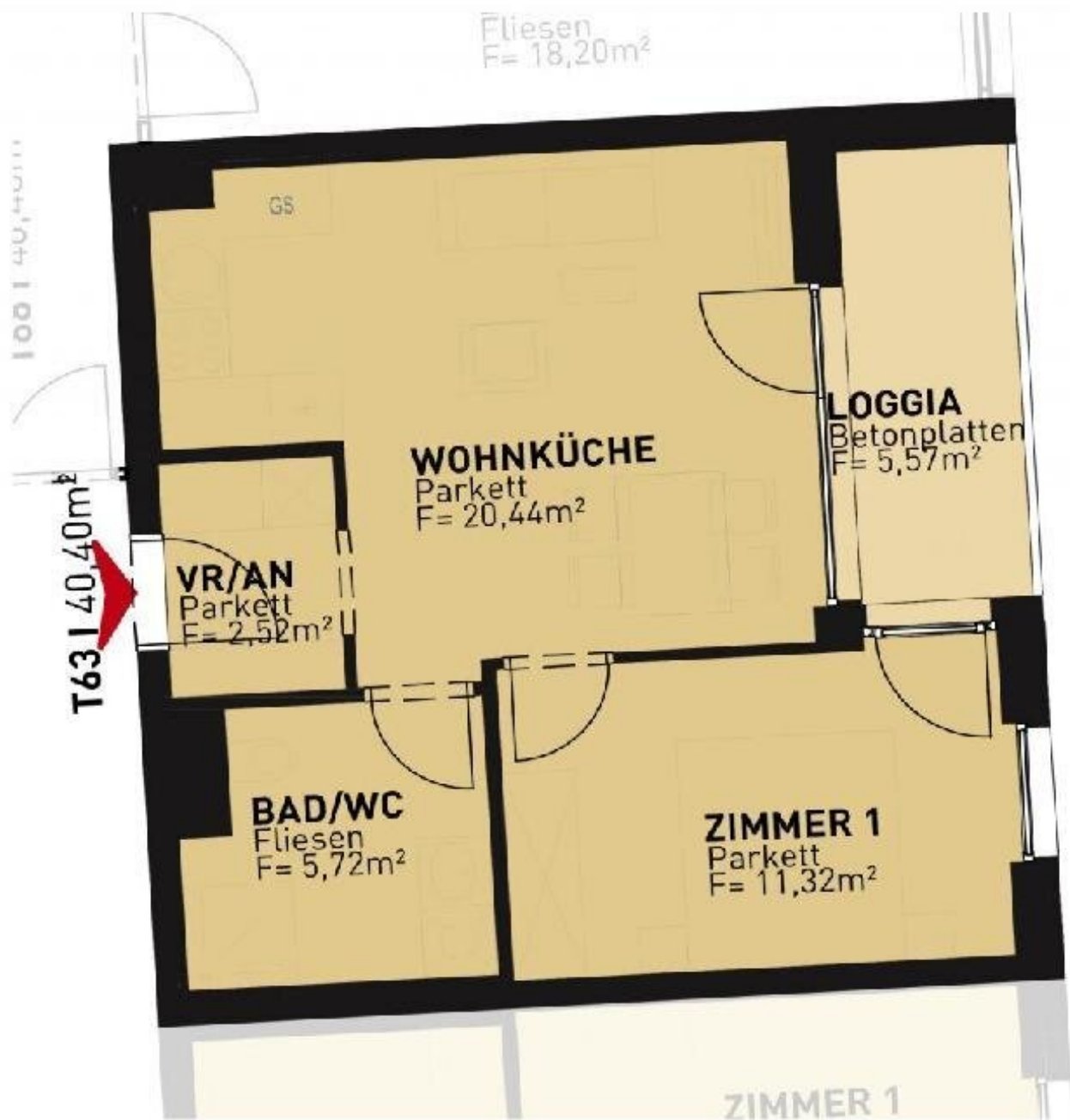
T +43 664 211 48 10
H +43 664 211 48 10

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



4. OBERGESCHOSS
Fotografie

REMAX



DRYGALSKI WEG 59 | 1210 WIEN

4. OBERGESCHOSS

↑ NORDEN

REMAX

Objektbeschreibung

Komplette Neuerrichtung – geplante Fertigstellung im 4. Quartal 2026.

Sichern Sie sich bereits jetzt Ihre Traumwohnung!

Diese gut geschnittene **2-Zimmer-Wohnung mit Balkon** überzeugt und bietet modernen Wohnkomfort.

Raumaufteilung:

- großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon
- 1 geräumige Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum
- Vorraum
- Kellerabteil

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U1-Station **Kagran** in wenigen Minuten erreichbar
- Straßenbahnlinien **25, 26 und 27**

- Buslinien **27A und 27B**

Lage & Infrastruktur:

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die **Alte Donau** befindet sich in der Nähe und lädt zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Das Projekt:

In **Wien 21** entstehen **74 moderne Eigentums- und Vorsorgewohnungen** mit 2 bis 4 Zimmern und Wohnflächen von ca. **35 bis 88 m²**. Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche wie Balkon, Loggia, Terrasse, Dachterrasse oder Garten.

Die Lage überzeugt durch die Nähe zur **Alten Donau**, zum **Donaupark** und zum **Donauzentrum**. Die **U1-Station Kagran** ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Alle Wohnungen werden **bezugsfertig** übergeben. Hochwertige Sanitäranlagen, Fliesen und Parkettböden sind im Kaufpreis inkludiert. Tiefgaragenstellplätze stehen ebenfalls zur Verfügung.

Hinweis: Bilder nur zur Visualisierung (KI - generiert)

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap