

Leben an der Alten Donau, Eigennutzung oder INVESTMENT



Wohnküche KI-generiert

Objektnummer: 1609/47075

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	86,22 m ²
Nutzfläche:	86,22 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	699.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

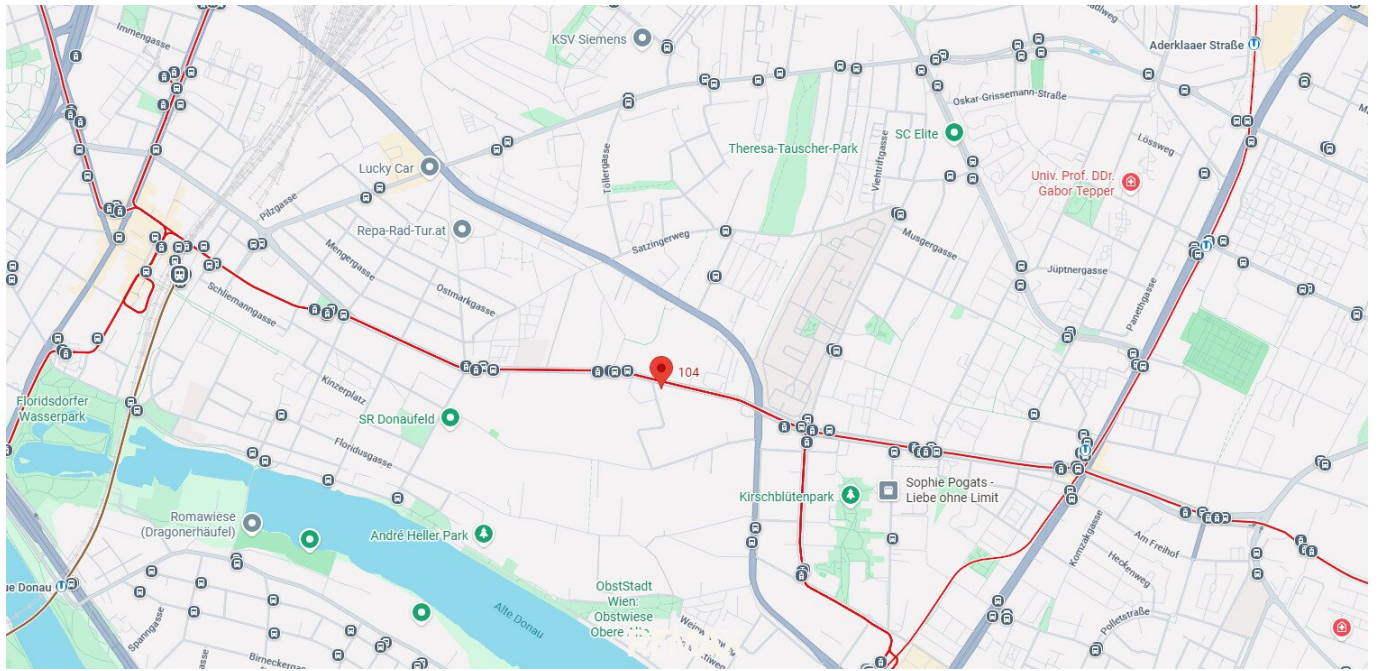


Ing. Carsten Mähler

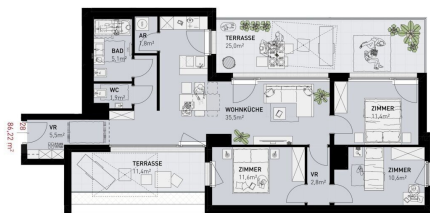
Carsten Mähler`s Wohnwelt,
Hietzinger Hauptstraße 22 / Ekazent / D / 9
1130 Wien

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

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



WOHNUNGSPLAN
4+1 BACHGESCHOSS | TOP 28



N
DN 64
M 1:100

REMAX

REMAX
First

4+1 BACHGESCHOSS
TOP 28 | 4-ZIMMER

28 AR	1,79
28 BAD	5,09
28 VR	8,35
28 WK	1,84
28 WOHNKÜCHE	25,33
28 ZIMMER	23,81
TOP 28 WOHNFLÄCHE	86,22 m ²

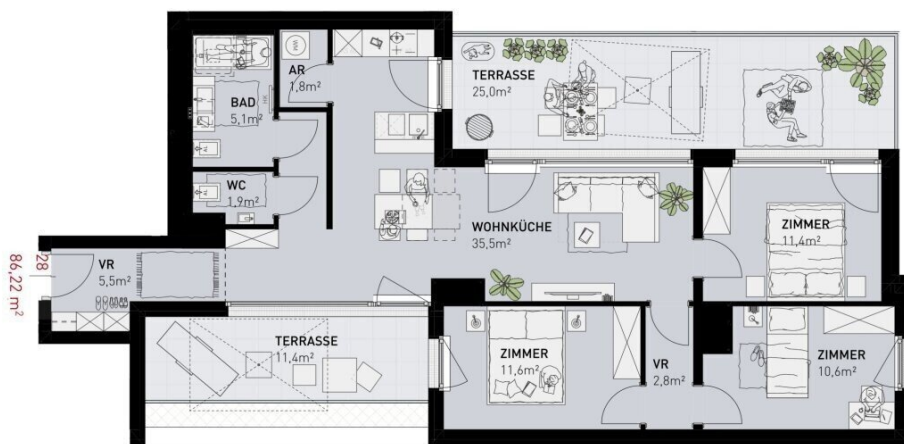
28 TERRASSE 24,39



D | VERMARKTUNGS- & KUNDENPLANUNG

WOHNUNGSPLAN

+4 DACHGESCHOSS | TOP 28



DIN A4
M 1:100

1m 5m

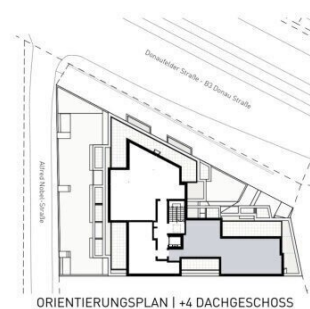
REMAX

REMAX
First

+4 | DACHGESCHOSS
TOP 28 | 4-ZIMMER

28 AR	1,79
28 BAD	5,09
28 VR	8,35
28 WC	1,86
28 WOHNKÜCHE	35,53
28 ZIMMER	33,60
TOP 28 WOHNFLÄCHE	86,22 m ²

28 TERRASSE	36,39
-------------	-------



Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Wien-Floridsdorf!

Diese attraktive **4-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss** überzeugt mit viel Platz, großzügigen Freiflächen und angenehmem Wohnkomfort.

Raumaufteilung & Highlights:

- **4 Zimmer**
- **ca. 86,22 m² Wohnnutzfläche**
- **2 Terrassen**
- **separates WC**
- **Abstellraum**
- **Kellerabteil mit ca. 1,99 m²**

Lage & Infrastruktur:

Der **21. Wiener Bezirk** verbindet ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität. Die **Alte Donau** und die **Donauinsel** bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung.

Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Auch das **Donauzentrum** ist in ca. **10 Minuten** erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn:** U1 – Kagraner Platz

- **Straßenbahn:** Linien 25, 26 und 27

Projektbeschreibung:

Das Wohnprojekt umfasst insgesamt **30 provisionsfreie Eigentums- und Vorsorgewohnungen** mit 2 bis 4 Zimmern und Wohnflächen von ca. **35 bis 93 m²**.

Zusätzlich stehen **13 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage** zur Verfügung.

Interesse geweckt? Kontaktieren Sie mich gerne – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap