

Schöner Leben an der Alten Donau, in Eigennutzung oder INVESTMENT



Objektnummer: 1609/47074

**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:	56,19 m ²
Nutzfläche:	56,19 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	359.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

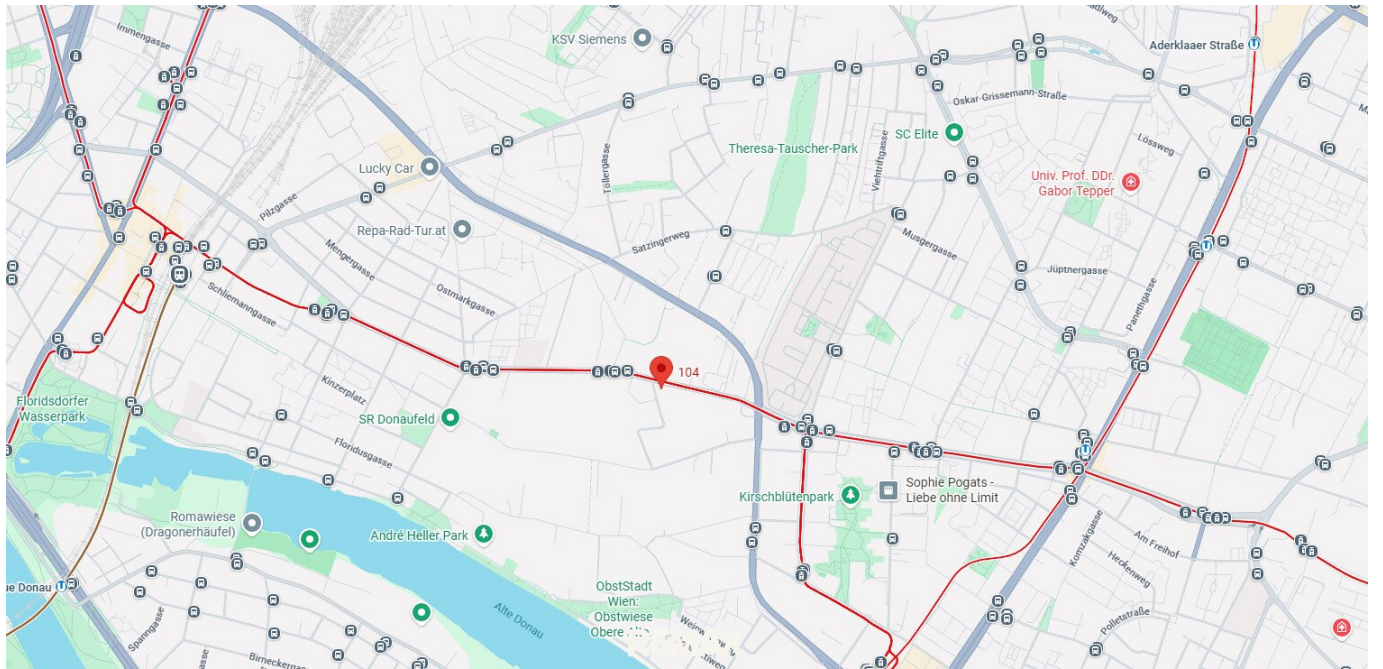


Ing. Carsten Mähler

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
+1 | OBERGESCHOSS | TOP 10



REMAX

REMAX
First

+1 | OBERGESCHOSS
TOP 10 | 3-ZIMMER

10 AR	1,46
10 BAD	2,20
10 ESSTISCH	8,07
10 KÜCHE	5,20
10 WOHNKÜCHE	22,71
10 SCHLAFZIMMER	12,71
TOP 10 WOHNFLÄCHE	56,19 m²

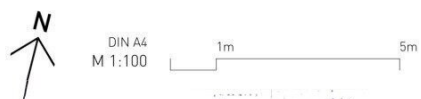
10 BALKON 5,70



D | VERMARKTUNGS- & KUNDENPLANUNG

WOHNUNGSPLAN

+1 OBERGESCHOSS | TOP 10



REMAX



+1 | OBERGESCHOSS
TOP 10 | 3-ZIMMER

10	AR	1,46
10	BAD	3,80
10	VR	3,76
10	WC	1,96
10	WOHNKÜCHE	23,74
10	ZIMMER	21,47
TOP 10 WOHNFLÄCHE		56,19 m²

10	BALKON	5,70
----	--------	------



Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Wien-Floridsdorf!

Diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage** überzeugt mit viel Platz, großzügigen Freiflächen und angenehmem Wohnkomfort.

Raumaufteilung & Highlights:

- **3 Zimmer**
- **ca. 56,19 m² Wohnnutzfläche**
- **1 Balkon mit ca. 5,70m²**
- **separates WC**
- **Abstellraum**
- **Kellerabteil mit ca. 2,00 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