

Leben an der Alten Donau, Eigennutzung oder INVESTMENT



Objektnummer: 1609/47042

**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
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,26 m ²
Nutzfläche:	42,26 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,26 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	284.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

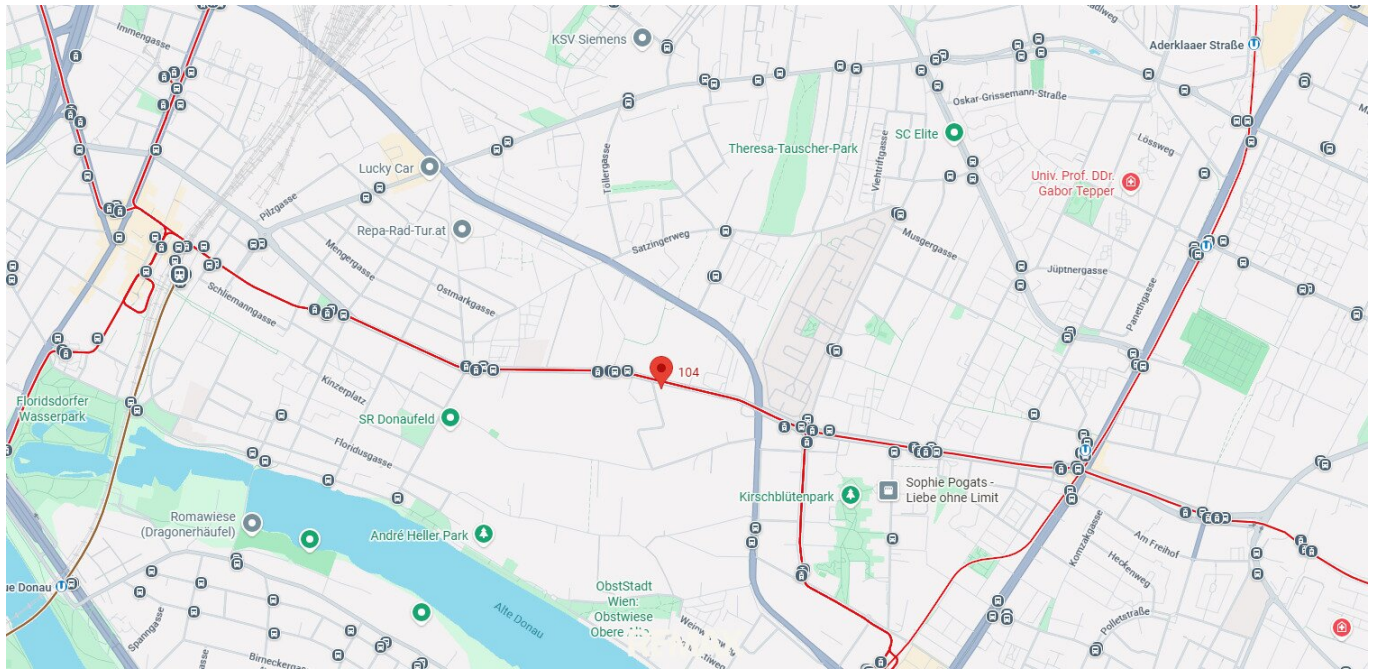


Ing. Carsten Mähler

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 +2 OBERGESCHOSS | TOP 12



N
DN 64
M 1:100

REMAX

REMAX
First

+2 OBERGESCHOSS
TOP 12 | 2-ZIMMER

12 AR	1,73
12 BAD	4,85
12 KÜ	5,51
12 WC	1,34
12 WOHNFLÄCHE	19,15
12 ZIMMER	16,01
TOP 12 WOHNFLÄCHE	42,26 m²

12 BALKON 4,85



ORIENTIERUNGSPLAN | +2 OBERGESCHOSS

D | VERMARKTUNGS- & KUNDENPLANUNG

WOHNUNGSPLAN

+2 OBERGESCHOSS | TOP 12



DIN A4
M 1:100

1m 5m

REMAX



+2 | OBERGESCHOSS
TOP 12 | 2-ZIMMER

12	AR	1,73
12	BAD	4,02
12	VR	5,51
12	WC	1,84
12	WOHNKÜCHE	19,15
12	ZIMMER	10,01
TOP 12 WOHNFLÄCHE		42,26 m ²

12	BALKON	4,05
----	--------	------



ORIENTIERUNGSPLAN | +2 OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Wien-Floridsdorf!

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage** überzeugt mit viel Platz, großzügigen Freiflächen und angenehmem Wohnkomfort.

Raumaufteilung & Highlights:

- 2 Zimmer
- ca. 86,22 m² Wohnnutzfläche
- Balkon mit ca. 4,05m²
- separates WC
- Abstellraum
- Kellerabteil mit ca. 1,26 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