

Leben an der Alten Donau - INVESTMENT



Wohnzimmer Visualisierung

Objektnummer: 1609/46141

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	42,31 m ²
Nutzfläche:	42,31 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	299.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



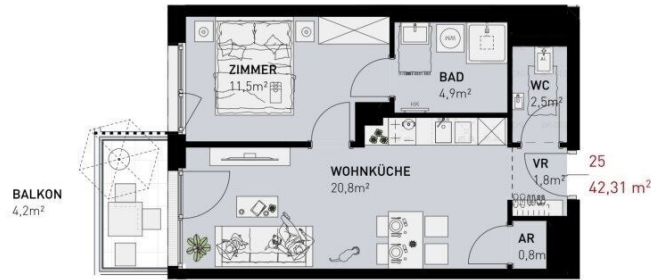
Ing. Carsten Mähler

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.

hinsichtlich der elektrischen, sonnen- und windenergieausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle bau- und ausstattungsanforderung. bedien- und wartungsstelle sowie weitere anrichtungen sind nicht Bestandteil des vertragss und dienen lediglich zur veranschaulichung. bei anforderung der netz- und wendungsgruppen kann sich durch die dezentralisierung geringfügig ändern, da es in diesen anlagen abgrenzungen um netzstruktur und daher nicht für die bewertung der anlagenbewertung eine netzstrukturierung zugeordnet werden kann. zusätzlichige netzstruktur und -parameter erübrigen nach erfolgtem bewertung eine weitere abgrenzung der netzstruktur möglich ist. relevantes bauteil, bauteile, technische und sonstige anordnungen können bereits vorhanden und haben keinen einfluss auf den bewertungsablauf. diese zeichnung bzw. anordnung stellt die georgi gegenüber der haus-gruppierung gründer und ist gesetzlich geschütztes urheberrechtlich verfahren, abgrenzung, anforderung, wendungs- oder wendungsgruppe anfordern, netzstruktur und/oder abgrenzung haben die wendungsgruppen anforderung, netzstruktur und/oder abgrenzung.



hinsichtlich der elektro-, sanitär- und sonstigen ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle bau- und ausstattungsbeschreibung. boden- und wandbeläge sowie weitere einrichtungen sind nicht bestandteil des vertrages und dienen lediglich der veranschaulichung bzw. als vorschlag. die raum- und wohnungsgrößen können sich durch die detailplanung geringfügig ändern. alle in den plänen angegebenen abmessungen sind rohbaumaße und daher nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar - eine naturmaßnahme ist zwingend erforderlich! zusätzliche abgehängte decken und poterien erfolgen nach erforderlichis, wodurch eine weitere abminderung der raumhöhe möglich ist. notwendige bauliche, behördliche, technische und konstruktive änderungen bleiben vorbehalten und haben keinen einfluss auf den vereinbarten kaufpreis. diese zeichnung bzw. ausarbeitung stellt das geistige eigentum der haring group bauräger gmbh dar und ist gesetzlich geschützt. jegliche vervielfältigung, veröffentlichung, überarbeitung, nutzung oder weitergabe an dritte im zusammenhang mit anderen projekten oder arbeiten bedarf der ausdrücklichen schriftlichen zustimmung des planers. unverbindlich. planer: [Name], irtümer und änderungen vorbehalten.

25	AR	0,79
25	BAD	4,88
25	VR	1,80
25	WC	2,52
25	WOHNKÜCHE	20,83
25	ZIMMER	11,49
TOP 25 WOHNFLÄCHE		42,31 m²

25	BALKON	4,20
----	--------	------



ORIENTIERUNGSPLAN | +3 OBERGESCHOSS

2025.12.12 | D02 WOHNUNGSPLAN | D5104_A00_PP_XX_-aktuell

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Wien-Floridsdorf!

Diese kompakte **2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss** überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, angenehmem Wohnkomfort und einem eigenen Balkon.

Raumaufteilung & Highlights:

- 2 Zimmer
- ca. 42,31 m² Wohnnutzfläche
- separates WC
- Balkon mit ca. 4,46 m²
- Kellerabteil mit ca. 1,40 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