

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
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	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:	315.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

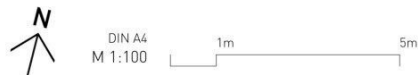
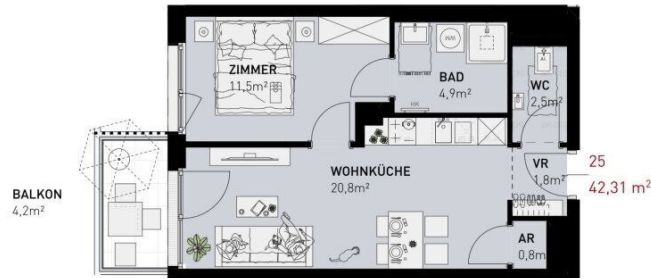


Moritz Zoigner

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9
1130 Wien

H +43 676 37 15 726

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



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.

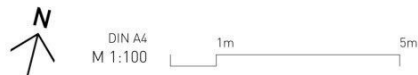
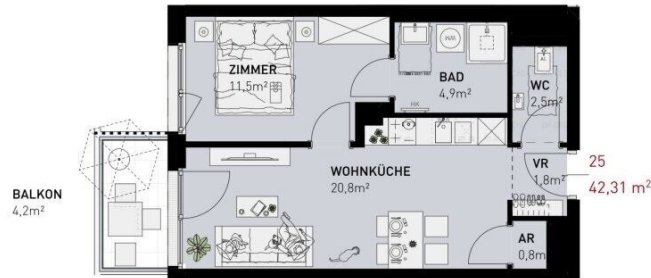
25	AR	0,79
25	BAD	4,88
25	VR	1,80
25	WC	2,52
25	WOHNKÜCHE	20,83
25	ZIMMER	11,49
TOP 25 WOHNFLÄCHE		42,31 m²

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



ORIENTIERUNGSPLAN | +3 OBERGESCHOSS

2025.12.12 | D02 WOHNUNGSPLAN | D5104_A00_PP_XX_-aktuell



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

Provisionsfreies Eigentum mit bester Lebensqualität im 21. Bezirk - Fertigstellung: Q2 2027

Im 21. Wiener Gemeindebezirk entstehen 30 provisionsfreie Eigentums- und Vorsorgewohnungen, die durch durchdachte Grundrisse, angenehmen Wohnkomfort und eine attraktive Lage überzeugen.

Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen von rund 35 m² bis 93 m² und damit passende Möglichkeiten für Singles, Paare, Familien und Anleger. Egal, ob Sie ein neues Zuhause suchen oder langfristig in eine wertbeständige Immobilie investieren möchten – hier finden Sie Raum für Ihre persönlichen Wohnwünsche.

Die ruhige Lage in Floridsdorf verbindet entspanntes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt. Öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Nahversorger und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung und sorgen für einen komfortablen Alltag.

Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz: Die Alte Donau, die Donauinsel und zahlreiche Grünflächen bieten vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren, Radfahren, Sporteln oder einfach zum Abschalten. So genießen Sie naturnahes Wohnen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

Für zusätzlichen Komfort stehen 13 Kfz-Abstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.

Provisionsfrei kaufen und 3,6 % sparen

Alle Eigentumswohnungen werden für Käuferinnen und Käufer provisionsfrei angeboten. Dadurch entfällt die übliche Käuferprovision in Höhe von 3,6 % inklusive Umsatzsteuer.

Sichern Sie sich ein Zuhause in einer aufstrebenden Lage Wiens – mit hoher Lebensqualität, guter Anbindung und besten Voraussetzungen für eine wertvolle Investition in Ihre Zukunft.

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.

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