

**Neubau Floridsdorf: 3,5 % Grunderwerbssteuer sparen  
und provisionsfrei**



**Objektnummer: 2258/256**

**Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien, Floridsdorf           |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 50,89 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 23,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 250.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 154,95 €                         |

## Ihr Ansprechpartner

**Alexander Kalinowski**

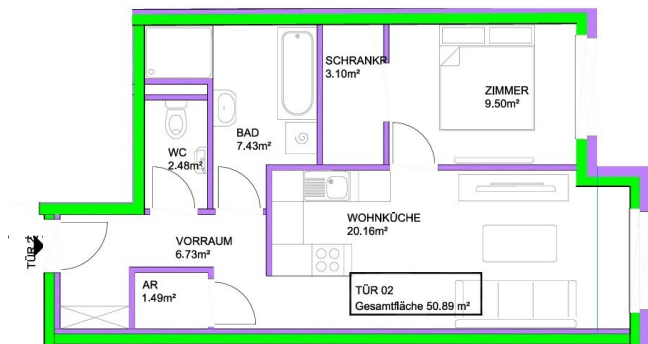
MAXSTA Immo GmbH  
Dreherstraße 39  
1110 Wien

T +4367761361090  
H +4367761361090

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







## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Floridsdorf:

In der Brünner Straße 105 entsteht ein modernes Neubauprojekt, das zeitgemäßen Wohnkomfort mit durchdachter Architektur und attraktiven Freiflächen verbindet. Helle Wohnräume, klare Grundrisse und hochwertige Ausstattung schaffen ein Wohngefühl, das sowohl Eigennutzer als auch Anleger überzeugt – in einer Lage, die urbanes Leben und Erholung ideal vereint.

Die Wohnungen verfügen über optimal geplante Wohnflächen von rund 50 m<sup>2</sup> bis 118 m<sup>2</sup> und bieten helle Wohnräume sowie großzügige Außenflächen in Form von Balkonen, Terrassen oder Eigengärten.

- 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 51 m<sup>2</sup>
- 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 59 m<sup>2</sup> bis 69 m<sup>2</sup>
- Exklusive Dachgeschosswohnungen mit ca. 91 m<sup>2</sup> bis 118 m<sup>2</sup>
- Attraktive Balkone oder Terrassen
- Hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Bauweise
- Nahversorger und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung gut erreichbar
- Gute öffentliche Anbindung durch Bus, Straßenbahn und Schnellbahn
- Rasche Erreichbarkeit der A22 und des überregionalen Straßennetzes
- Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Floridsdorf und im

## Naherholungsgebiet Bisamberg

Ein modernes Wohnkonzept für alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und bester Infrastruktur im 21. Bezirk verbinden möchten.

### Aktionsbedingungen „Jetzt Grunderwerbsteuer sparen“

**Jetzt Grunderwerbsteuer sparen:** Beim Kauf dieser Immobilie übernimmt die Eigentümergesellschaft die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises. Die Aktion gilt ausschließlich für verbindliche Kaufanbote, die spätestens bis zum **30.09.2026** bei der Verkäuferin einlangen. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Aktion sind die Annahme des Kaufanbots durch die Verkäuferin, der Abschluss und die notariell beglaubigte Unterfertigung des Kaufvertrags, der vollständige Erlag des Kaufpreises einschließlich sämtlicher Nebengebühren, die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechts zugunsten des Käufers sowie die vollständige Kaufpreisauszahlung an die Verkäuferin. Nach Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen erfolgt die Refundierung der tatsächlich entrichteten Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % durch die Eigentümergesellschaft. Alternativ kann anstelle der Refundierung eine Kaufpreisreduktion in Höhe von 3,5 % gewährt werden. Berechnungsgrundlage ist in jedem Fall ausschließlich der im Exposé ausgewiesene Listenpreis; darüber hinausgehende Preisnachlässe oder weitere Preisverhandlungen sind ausgeschlossen. Im Falle einer Rückabwicklung des Kaufvertrags ist eine bereits von der Eigentümergesellschaft erstattete oder durch Kaufpreisreduktion berücksichtigte Grunderwerbsteuer vom Käufer unverzüglich zurückzuerstatten.

### Kompakte 2?Zimmer?Wohnung | ca. 51 m<sup>2</sup> | effizienter Grundriss

Diese attraktive **2?Zimmer?Wohnung** überzeugt mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 50,89 m<sup>2</sup>**, einer durchdachten Raumaufteilung und einem angenehmen Wohnambiente. Der funktionale Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung der Fläche und bietet gleichzeitig hohen Wohnkomfort.

Das Herzstück der Wohnung bildet die **Wohnküche mit ca. 20,16 m<sup>2</sup>**, die ausreichend Platz für Wohnen, Kochen und Essen bietet und als zentraler Lebensmittelpunkt dient.

Das **Schlafzimmer mit ca. 9,50 m<sup>2</sup>** eignet sich ideal als ruhiger Rückzugsort.

Der **Vorraum (ca. 6,73 m<sup>2</sup>)** sorgt für eine gute Erschließung aller Räume und schafft einen einladenden Eingangsbereich.

Zusätzlichen Komfort bieten:

- Ein **großzügiges Badezimmer** mit ca. 7,43 m<sup>2</sup>
- Ein **separates WC** mit ca. 2,48 m<sup>2</sup>
- Ein **Abstellraum** mit ca. 1,49 m<sup>2</sup>
- Ein **Schrankraum** mit ca. 3,10 m<sup>2</sup> für praktischen Stauraum

## **Ausstattung**

- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Hochwertiger 3-Schicht-Parkett (Eichendiele)
- Moderne Bau- und Ausstattungsqualität
- Energieeffiziente Bauweise
- Funktionale und durchdachte Grundrissgestaltung

Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentlicher Verkehrsanbindung in der Umgebung.

Auch für Anleger interessant: Die kompakte Größe, die effiziente Aufteilung und die gute Vermietbarkeit bieten eine solide Grundlage für nachhaltige Wertbeständigkeit.

**Jetzt Besichtigung vereinbaren und diese praktische Wohnung entdecken!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap