

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



**Objektnummer: 2258/264**

**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                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 23,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 267.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 154,95 €                         |

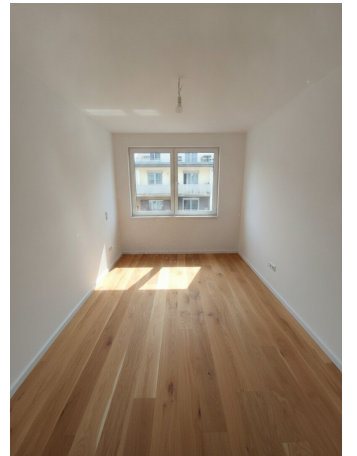
## Ihr Ansprechpartner

**Alexander Kalinowski**

MAXSTA Immo GmbH  
Dreherstraße 39  
1110 Wien

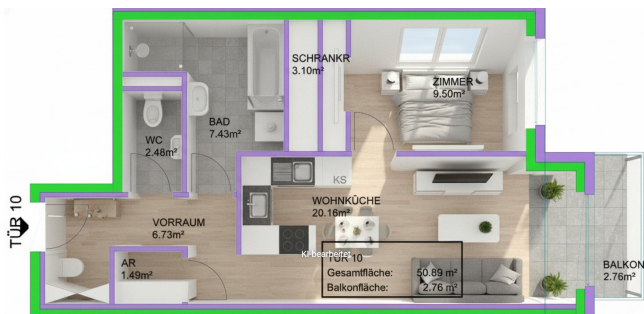
T +4367761361090  
H +4367761361090

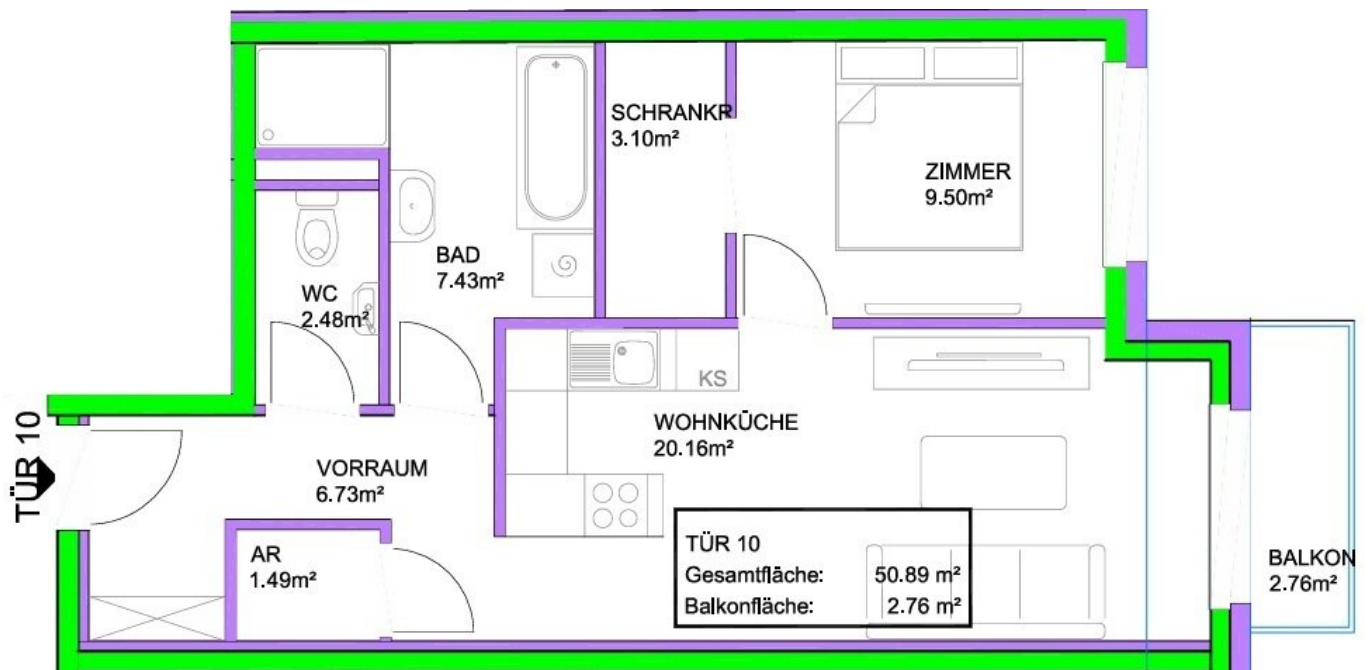
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





RUST  
ZU KA  
0676 83/  
www.ru





## 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.

### Moderne 2?Zimmer?Wohnung in der 3. Etage mit Balkon | 51 m<sup>2</sup> | Erstbezug

Diese moderne 2?Zimmer?Wohnung in der 3. Etage überzeugt mit **50,89 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**, einer optimal geplanten Raumaufteilung und einem hellen, freundlichen Wohnambiente. Der Erstbezug im hochwertigen Neubau bietet zeitgemäßen Wohnkomfort und eine Architektur, die Funktionalität und Stil harmonisch verbindet.

Die **20,16 m<sup>2</sup> große Wohnküche** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Wohnen, Kochen und Essen. Das Schlafzimmer mit **9,50 m<sup>2</sup>** eignet sich ideal als ruhiger Rückzugsort. Ein **Schrankraum**, ein **Abstellraum**, ein modernes Badezimmer sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Der **2,76 m<sup>2</sup> große Balkon** erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen angenehmen Platz für entspannte Momente.

## Ausstattung

- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Hochwertiger 3-Schicht-Parkett (Eichendiele)
- Moderne Bau- und Ausstattungsqualität
- Energieeffiziente Neubauweise
- Durchdachte, kompakte Grundrisse

Die Lage im 21. Bezirk bietet eine **ausgezeichnete Infrastruktur**: Nahversorger, Schulen, Freizeitangebote sowie Bus, Straßenbahn und Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der nahe Autobahnanschluss sorgt zusätzlich für optimale Mobilität.

Auch für Anleger ist die Wohnung attraktiv: **Neubauqualität, gute Vermietbarkeit und stabile Nachfrage** ermöglichen langfristige Wertbeständigkeit und **Renditen von ca. 3–4 %**.

**Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren und selbst von dieser modernen Wohnung überzeugen.**

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