

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



Objektnummer: 2258/268

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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	284.000,00 €
Betriebskosten:	154,95 €

Ihr Ansprechpartner

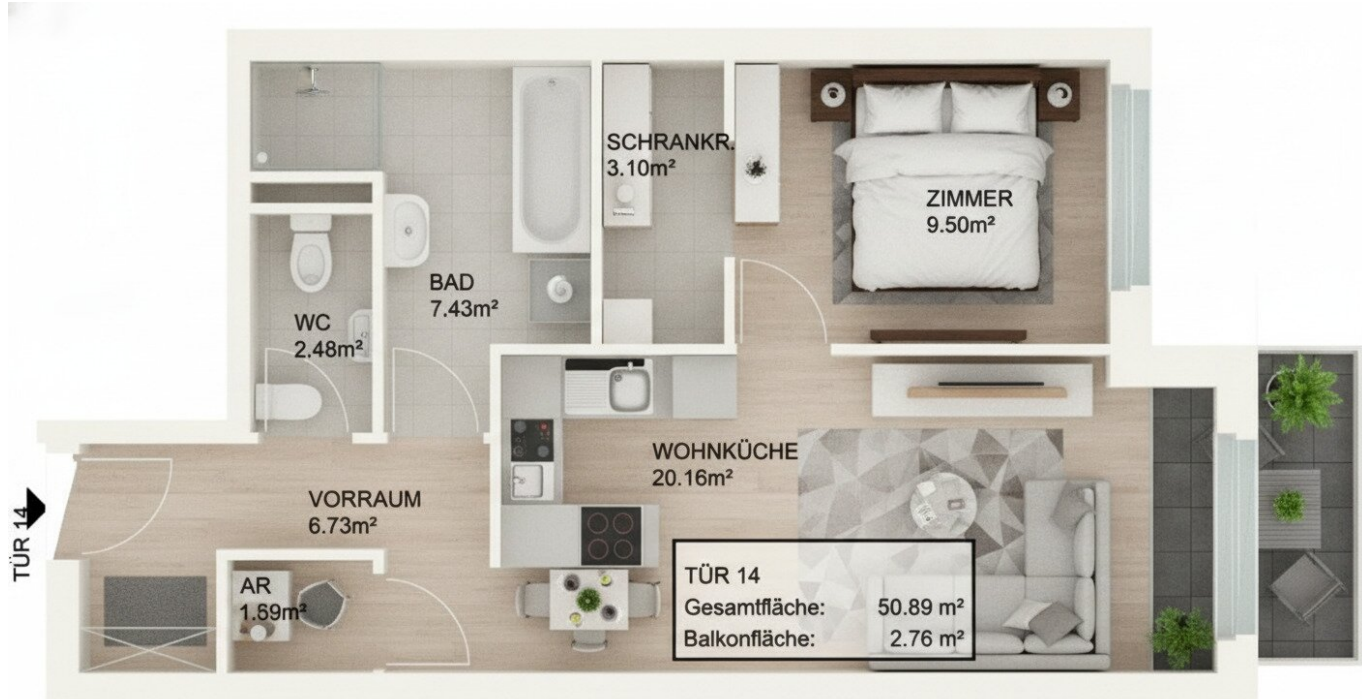
Alexander Kalinowski

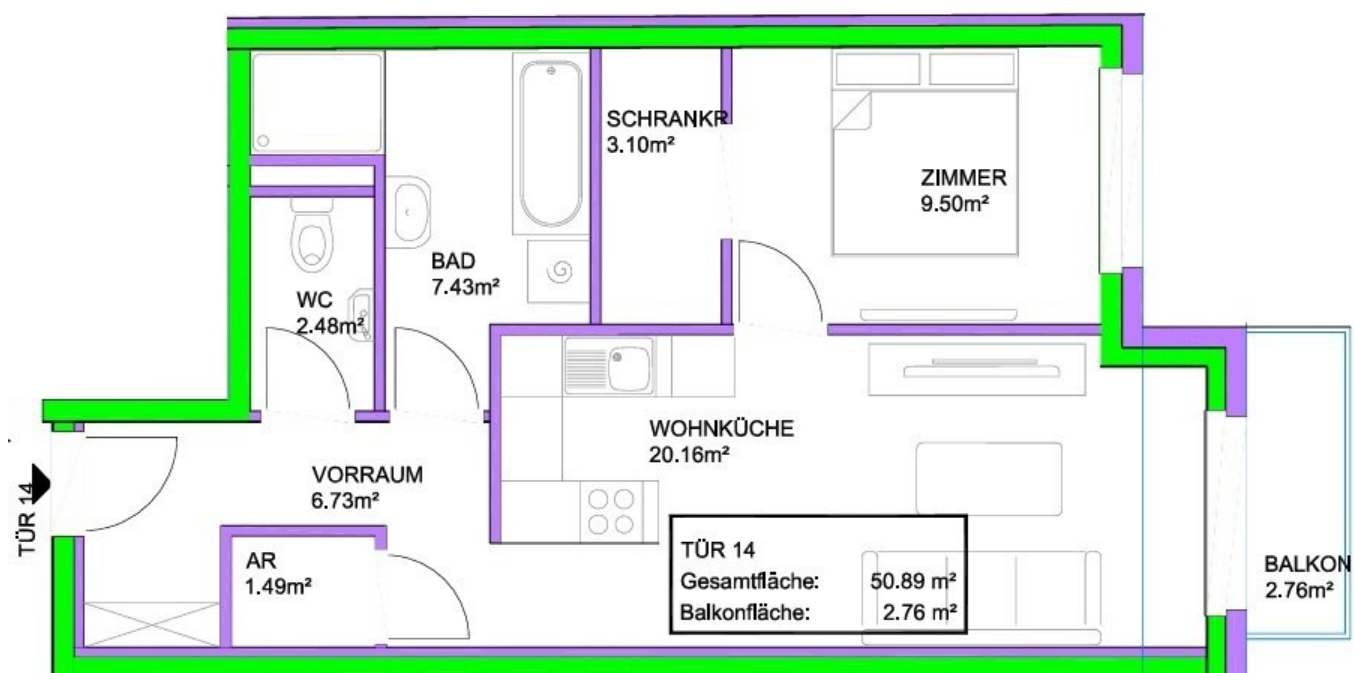
MAXSTA Immo GmbH
Dreherstraße 39
1110 Wien

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 m² bis 118 m² und bieten helle Wohnräume sowie großzügige Außenflächen in Form von Balkonen, Terrassen oder Eigengärten.

- 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 51 m²
- 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 59 m² bis 69 m²
- Exklusive Dachgeschosswohnungen mit ca. 91 m² bis 118 m²
- 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 4. Etage mit Balkon | 50 m² | Erstbezug

Diese moderne 2?Zimmer?Wohnung in der 4. Etage überzeugt mit **50,89 m² Wohnnutzfläche**, einer optimal genutzten Raumaufteilung und einem hellen, freundlichen Wohnambiente. Der Erstbezug im hochwertigen Neubau bietet zeitgemäßen Wohnkomfort und eine Architektur, die Funktionalität und Stil harmonisch verbindet.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist die **Wohnküche mit 20,16 m²**, die Wohnen, Kochen und Essen elegant vereint. Das Schlafzimmer mit **9,50 m²** bietet einen ruhigen Rückzugsort, während Bad, separates WC, Abstellraum und ein praktischer **Schrankraum (3,10 m²)** zusätzlichen Komfort schaffen.

Der **Balkon mit 2,76 m²** erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet Platz für entspannte Momente im Alltag.

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 interessant: **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