

**FAMILIENTRAUM IN 1210 WIEN – 4-ZIMMER-NEUBAU MIT
CA. 112 m² EIGENGARTEN & SONNIGER TERRASSE!**



Symbolfoto

Objektnummer: 7939/2300163477

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien,Floridsdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	72,91 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	112,42 m²
Keller:	2,95 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	564.620,00 €
Provisionsangabe:	

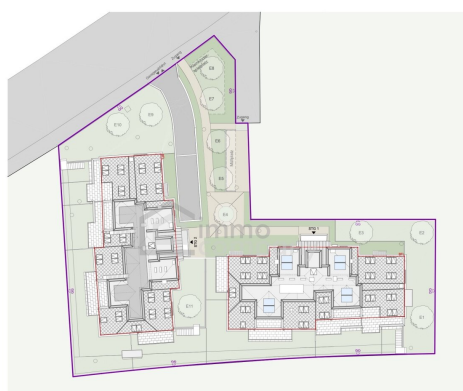
20.326,32 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ivan Tadijanovic

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf



Rechenzettel: WWA 100L
Mengenplan 01-11, 01-12, 01-13



*Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!*

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



@immocompany

Wir geben Menschen
ein neues
Zuhause



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at



Objektbeschreibung

FAMILIENTRAUM IN 1210 WIEN – 4-ZIMMER-NEUBAU MIT CA. 112 m² EIGENGARTEN & SONNIGER TERRASSE!

Vier Zimmer, ein großzügiger Eigengarten und eine private Terrasse – entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Wien-Floridsdorf!

In attraktiver, naturnaher Wohnlage von **1210 Wien, Schwarzlackenu**, erwartet Sie diese moderne **4-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 72,91 m² Wohnfläche**, einer **Terrasse mit ca. 14,38 m²** und einem beeindruckenden **Eigengarten mit ca. 112,42 m²**.

Die Wohnung **Stiege 2 / Top 3** überzeugt durch ihr vielseitiges Raumangebot und die großzügigen privaten Außenflächen. Hier verbinden sich die Vorzüge einer modernen Eigentumswohnung mit dem besonderen Wohngefühl eines eigenen Gartens.

Die Fertigstellung des Wohnprojekts ist für den 15. Dezember 2026 geplant.

Kaufpreis für Eigennutzer: € 564.620,–

Kaufpreis für Anleger: € 508.666,67

Vier Zimmer – Raum für die ganze Familie

Die Wohnung bietet mit ihren **vier Zimmern** vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich besonders für Familien, Paare mit zusätzlichem Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Neben dem Wohnbereich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können.

Die Kombination aus funktionalem Wohnraum und großzügigen Außenflächen schafft attraktive Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause.

Hier findet nicht nur die Familie Platz – auch persönliche Rückzugsorte kommen nicht zu kurz.

Ihr eigener Garten – ein besonderes Wohnhighlight

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist der ca. 112,42 m² große Eigengarten.

Ob gemütliche Gartenlounge, Platz zum Spielen, liebevoll gestaltete Blumenbeete oder entspannte Stunden im Grünen – die großzügige Gartenfläche bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die ca. 14,38 m² große Terrasse ergänzt den Außenbereich und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich im Freien.

Hier können Sie gemeinsam frühstücken, Gäste empfangen oder den Tag entspannt ausklingen lassen.

Ein eigener Garten dieser Größe schafft zusätzliche Lebensqualität und macht diese Neubauwohnung zu einem besonders attraktiven Zuhause.

Moderne Haustechnik und zeitgemäßes Wohnkonzept

Das moderne Wohnprojekt wird freifinanziert und ohne öffentliche Wohnbauförderung errichtet.

Die Beheizung erfolgt laut Projektangaben über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung.

Eine Photovoltaikanlage ergänzt das Energiekonzept des Gebäudes.

Laut Projektangaben sind die Wohnungen barrierefrei zugänglich.

Für die Bewohner steht eine Tiefgarage mit insgesamt 19 Stellplätzen zur Verfügung.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann laut Projektangebot optional um € 32.250,– erworben werden.

Naturnah wohnen in Wien-Floridsdorf

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Schwarzlackenu im 21. Wiener Gemeindebezirk und überzeugt durch die Nähe zu attraktiven Grün- und Erholungsflächen.

Der nahegelegene Marchfeldkanal mit seinen Rad- und Spazierwegen lädt zu sportlichen

Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

Auch die Donau und die Donauinsel bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Familien, Naturliebhaber und sportlich aktive Menschen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld.

Hier genießen Sie naturnahes Wohnen mit den Vorteilen einer städtischen Infrastruktur.

Die Highlights auf einen Blick

- **Ca. 72,91 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- **Eigengarten mit ca. 112,42 m²**
- **Private Terrasse mit ca. 14,38 m²**
- **Südost-Ausrichtung**
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien und Homeoffice
- Modernes Neubauprojekt
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- Barrierefreier Zugang laut Projektangaben
- Optionaler Tiefgaragenstellplatz
- **Freifinanzierter Neubau ohne öffentliche Wohnbauförderung**
- **Geplante Fertigstellung am 15.12.2026**
- Naturnahe Lage beim Marchfeldkanal

- Attraktive Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung

Eckdaten der Immobilie

Standort: 1210 Wien, Floridsdorf / Schwarzlackenu

Objektart: Neubau-Eigentumswohnung mit Eigengarten

Wohnung: Stiege 2 / Top 3

Wohnfläche: ca. 72,91 m²

Zimmer: 4

Terrasse: ca. 14,38 m²

Eigengarten: ca. 112,42 m²

Ausrichtung: Südost

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung

Finanzierung des Projekts: Freifinanziert, ohne öffentliche Wohnbauförderung

Geplante Fertigstellung: 15.12.2026

Tiefgaragenstellplatz: Optional um € 32.250,–

Kaufpreise

Kaufpreis für Eigennutzer: € 564.620,–

Kaufpreis für Anleger: € 508.666,67

Die unterschiedlichen Kaufpreise gelten gemäß den jeweiligen Erwerbsvoraussetzungen und steuerlichen Rahmenbedingungen.

Weitere Wohnungen im Projekt

In diesem modernen Neubauprojekt stehen laut Projektangebot weitere Eigentumswohnungen mit unterschiedlichen Größen, Grundrissen und Außenflächen zur Auswahl.

Gerne informieren wir Sie über die aktuell verfügbaren Einheiten.

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum mit Eigengarten!

Vier Zimmer, eine großzügige Terrasse und über 112 m² privater Garten – diese Neubauwohnung bietet attraktive Voraussetzungen für ein modernes Familienleben in Wien-Floridsdorf.

Mit der **geplanten Fertigstellung am 15. Dezember 2026** rückt Ihr neues Zuhause bereits in greifbare Nähe.

Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen persönlichen Beratungstermin!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap