

**NEUBAU-GARTENTRAUM IN 1210 WIEN – CA. 116 m<sup>2</sup>  
EIGENGARTEN, TERRASSE & 2 ZIMMER PLUS KABINETT!**



Symbolfoto

**Objektnummer: 7939/2300163476**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien            |
| Baujahr:                      | 2025                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Nutzfläche:                   | 64,82 m²             |
| Zimmer:                       | 2                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Garten:                       | 116,30 m²            |
| Keller:                       | 2,95 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | B 39,70 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,75              |
| Kaufpreis:                    | 483.812,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

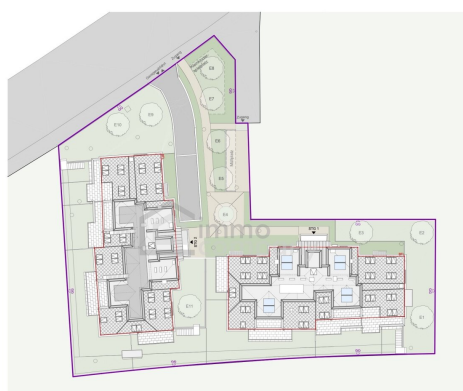
17.417,23 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ivan Tadijanovic**

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



Rechenblätter: WWA WOL  
Mietpreisindex 2015: 100,00



*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.



Wir geben Menschen  
ein neues  
Zuhause



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

### NEUBAU-GARTENTRAUM IN 1210 WIEN – CA. 116 m<sup>2</sup> EIGENGARTEN, TERRASSE & 2 ZIMMER PLUS KABINETT!

In attraktiver, naturnaher Wohnlage von **1210 Wien-Floridsdorf** erwartet Sie diese moderne Neubau-Eigentumswohnung mit ca. **64,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, einer **Terrasse mit ca. 8,27 m<sup>2</sup>** und einem beeindruckenden **Eigengarten mit ca. 116,30 m<sup>2</sup>**.

Die Wohnung **Stiege 2 / Top 4** bietet **zwei Zimmer sowie ein zusätzliches Kabinett** und überzeugt insbesondere durch ihre großzügigen privaten Außenflächen.

Ob gemütliche Stunden auf der Terrasse, gemeinsames Essen im Freien oder Entspannung im eigenen Garten – hier genießen Sie ein Wohngefühl, das weit über die eigenen vier Wände hinausgeht.

**Geplante Fertigstellung: 15. Dezember 2026**

**Kaufpreis für Eigennutzer: € 483.812,-**

**Kaufpreis für Anleger: € 435.866,67**

### Ein Garten, der begeistert

**Das absolute Highlight dieser Immobilie ist der ca. 116,30 m<sup>2</sup> große Eigengarten.**

Hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, Ihren persönlichen Wohlfühlbereich zu gestalten.

Ob gemütliche Gartenlounge, liebevoll angelegte Blumenbeete, ein Platz zum Spielen oder einfach ein ruhiger Rückzugsort im Grünen – die großzügige Gartenfläche bietet viel Raum für individuelle Wünsche.

Die angrenzende **Terrasse mit ca. 8,27 m<sup>2</sup>** schafft einen angenehmen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und lädt zu entspannten Stunden an der frischen Luft ein.

**Ein eigener Garten dieser Größe ist ein besonderes Wohnhighlight – vor allem innerhalb der Stadt.**

## Modernes Wohnen mit vielseitigen Möglichkeiten

Die ca. **64,82 m<sup>2</sup> große Wohnung** bietet ein zeitgemäßes Wohnkonzept mit zwei Zimmern und einem zusätzlichen Kabinett.

Das Kabinett eignet sich beispielsweise als Homeoffice, Gästezimmer oder individuell gestaltbarer Zusatzraum.

Damit ist die Wohnung besonders interessant für Paare, Singles mit zusätzlichem Platzbedarf oder Menschen, die Wert auf einen großzügigen privaten Außenbereich legen.

Die Kombination aus moderner Neubauwohnung, Terrasse und Eigengarten schafft attraktive Voraussetzungen für komfortables Wohnen.

## Zeitgemäße Haustechnik und nachhaltiges Energiekonzept

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.

Die Wohnungen sind laut Projektangaben 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 in **Schwarzlackenau im 21. Wiener Gemeindebezirk**, einer attraktiven Wohnlage mit zahlreichen Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum **Marchfeldkanal** mit seinen beliebten Rad- und Spazierwegen.

Auch die Donau und die Donauinsel bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten für

Sport, Bewegung und entspannte Stunden am Wasser.

Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und weitere Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld.

**Hier verbinden sich die Vorzüge des Stadtlebens mit einem naturnahen Wohngefühl und dem besonderen Luxus eines eigenen Gartens.**

## **Die Highlights auf einen Blick**

- **Ca. 64,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **2 Zimmer plus Kabinett**
- **Großzügiger Eigengarten mit ca. 116,30 m<sup>2</sup>**
- **Private Terrasse mit ca. 8,27 m<sup>2</sup>**
- Modernes Neubauprojekt
- Vielseitig nutzbares Kabinett
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- Barrierefreier Zugang laut Projektangaben
- Tiefgaragenstellplatz optional erhältlich
- **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 4

**Wohnfläche:** ca. 64,82 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 2 Zimmer plus Kabinett

**Terrasse:** ca. 8,27 m<sup>2</sup>

**Eigengarten:** ca. 116,30 m<sup>2</sup>

**Heizung:** Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung

**Finanzierung des Projekts:** Freifinanziert, ohne öffentliche Wohnbauförderung

**Geplante Fertigstellung:** 15.12.2026

**Tiefgaragenstellplatz:** Optional um € 32.250,–

## Kaufpreise

**Für Eigennutzer: € 483.812,–**

**Für Anleger: € 435.866,67**

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.

## **Sichern Sie sich Ihren persönlichen Gartentraum!**

**Eine moderne Neubauwohnung mit ca. 116 m<sup>2</sup> Eigengarten, privater Terrasse und vielseitiger Raumaufteilung – eine attraktive Gelegenheit für alle, die in Wien wohnen und auf großzügigen Freiraum nicht verzichten möchten.**

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