

**NEUBAU-HIGHLIGHT IN 1210 WIEN – 3 ZIMMER MIT
GROSSZÜGIGEM SÜDOST-BALKON NAHE
MARCHFELDKANAL!**



Objektnummer: 7939/2300162693

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	64,60 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,61 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	445.480,00 €
Provisionsangabe:	

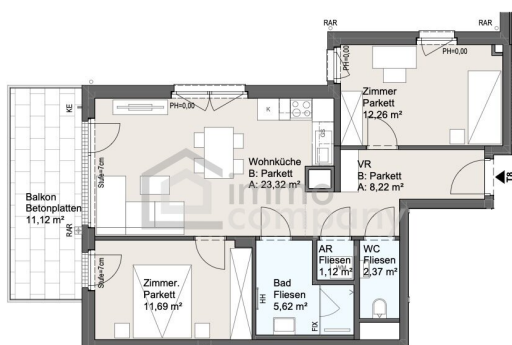
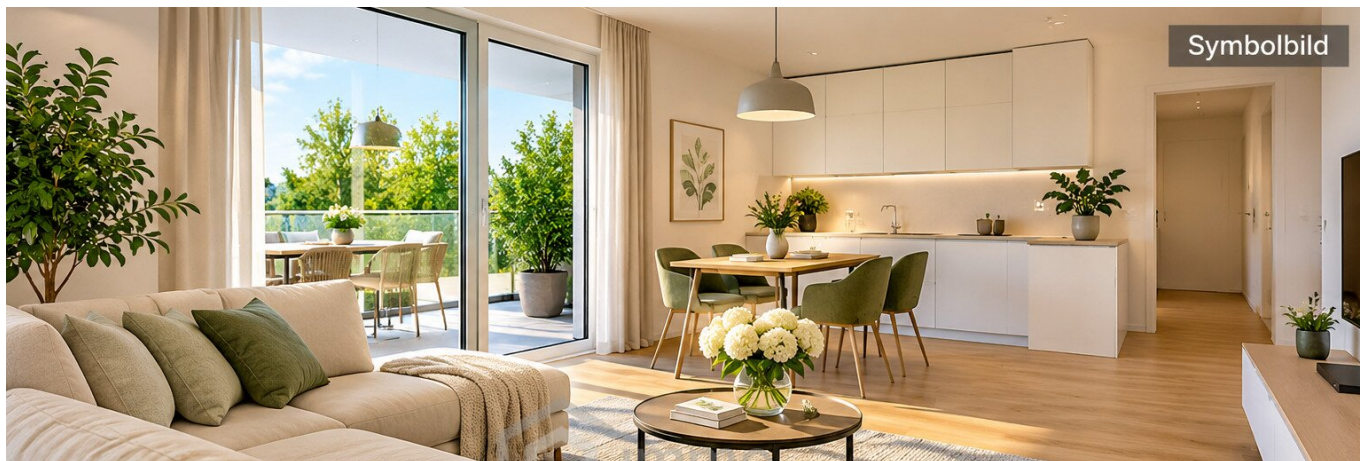
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ivan Tadijanovic

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



*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.



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

Objektbeschreibung

NEUBAU IN 1210 WIEN – MODERNE 3-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT GROSSZÜGIGEM BALKON!

Modernes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und ein großzügiger Balkon – entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Wien-Floridsdorf!

In einer attraktiven Wohnlage des **21. Wiener Gemeindebezirks** erwartet Sie diese moderne **3-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 64,60 m² Wohnfläche** und einem großzügigen **Balkon mit ca. 11,12 m²**.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** eines modernen, **freifinanzierten Wohnprojekts, das ohne öffentliche Wohnbauförderung errichtet wird**. Sie überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, zeitgemäße Haustechnik und ein angenehmes Wohnambiente.

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

Kaufpreis für Eigennutzer: € 445.480,–

Kaufpreis für Anleger: € 401.333,33

Durchdachter Grundriss mit drei Zimmern

Die Wohnung bietet eine gelungene Kombination aus gemütlichem Wohnbereich, zwei getrennten Schlafzimmern und praktischen Nebenräumen.

Das Herzstück bildet die ca. 23,32 m² große Wohnküche, die ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich bietet.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon, der den Wohnraum ins Freie erweitert.

Die beiden weiteren Zimmer mit ca. **12,26 m² und 11,69 m²** lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Ein **separates WC** und ein praktischer Abstellraum ergänzen die Raumaufteilung.

Hier findet jeder Quadratmeter eine sinnvolle Nutzung – ideal für Paare, kleine Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten.

Großzügiger Balkon mit Südost-Ausrichtung

Ein besonderes Highlight ist der ca. 11,12 m² große Balkon.

Dank seiner **Südost-Ausrichtung** bietet er angenehme Lichtverhältnisse und lädt dazu ein, den Morgen bei einer Tasse Kaffee zu genießen.

Ob gemütliches Frühstück, entspannte Lesestunden oder gemeinsame Zeit im Freien – der Balkon schafft einen zusätzlichen Rückzugsort direkt bei der Wohnung.

Moderne Ausstattung und zeitgemäße Haustechnik

Das freifinanzierte Wohnprojekt verbindet moderne Architektur mit einem durchdachten Energiekonzept.

Die Beheizung erfolgt über eine **Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung**, die für eine angenehme Wärmeverteilung in den Wohnräumen sorgt.

Eine **Photovoltaikanlage** ergänzt das technische Konzept des Gebäudes.

Die Wohnungen sind laut Projektangaben barrierefrei zugänglich.

Eine Tiefgarage mit insgesamt **19 Stellplätzen** bietet zusätzliche Parkmöglichkeiten.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional um € 32.250,- erworben werden.

Naturnah wohnen in Wien-Floridsdorf

Die Lage im **21. Wiener Gemeindebezirk** verbindet urbanes Wohnen mit attraktiven Naherholungsmöglichkeiten.

Der nahegelegene **Marchfeldkanal** mit seinen Rad- und Spazierwegen bietet ideale

Voraussetzungen für Bewegung und Erholung an der frischen Luft.

Auch die Donau mit ihren vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Hier genießen Sie die Vorteile eines modernen Neubauprojekts und die Nähe zu beliebten Grün- und Erholungsräumen.

Die Highlights auf einen Blick

- **Ca. 64,60 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **Balkon mit ca. 11,12 m²**
- **Südost-Ausrichtung**
- **1. Obergeschoss**
- **Freifinanzierter Neubau ohne öffentliche Wohnbauförderung**
- **Geplante Fertigstellung: 15.12.2026**
- Wohnküche mit ca. 23,32 m²
- Zwei getrennte Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- Barrierefreier Zugang laut Projektangaben
- Tiefgaragenstellplatz optional erhältlich

- Nähe zum Marchfeldkanal
- Attraktive Lage in Wien-Floridsdorf

Eckdaten der Immobilie

Standort: 1210 Wien, Floridsdorf

Objektart: Neubau-Eigentumswohnung

Wohnung: Stiege 1 / Top 8

Stockwerk: 1. Obergeschoss

Wohnfläche: ca. 64,60 m²

Zimmer: 3

Wohnküche: ca. 23,32 m²

Zimmer 1: ca. 12,26 m²

Zimmer 2: ca. 11,69 m²

Vorraum: ca. 8,22 m²

Badezimmer: ca. 5,62 m²

WC: ca. 2,37 m²

Abstellraum: ca. 1,12 m²

Balkon: ca. 11,12 m²

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung

Finanzierung des Projekts: Freifinanziert, ohne öffentliche Wohnbauförderung

Geplante Fertigstellung: 15.12.2026

Parkmöglichkeit: Tiefgaragenstellplatz optional um € 32.250,—

Kaufpreise

Für Eigennutzer: € 445.480,–

Für Anleger: € 401.333,33

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

Weitere Wohnungen verfügbar

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

Gerne informieren wir Sie über die aktuell verfügbaren Einheiten.

Jetzt Ihren Wohntraum verwirklichen!

Drei Zimmer, ein großzügiger Südost-Balkon und moderne Haustechnik – diese Neubauwohnung bietet attraktive Voraussetzungen für komfortables Wohnen in Wien-Floridsdorf.

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

Ob als neues Zuhause für Paare und kleine Familien oder als Anlageobjekt – diese Immobilie bietet interessante Möglichkeiten.

Vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Beratungstermin und erfahren Sie mehr über dieses attraktive Neubauprojekt!

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 <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap