Provisionsfreier Erstbezug | Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung nahe der Donauinsel – Wohnen am Donaufeld



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6364

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien,Floridsdorf
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,04 m²
Nutzfläche:	50,62 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	32,49 m²
Keller:	1,55 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	259.500,00 €
Kaufpreis / m²:	5.126,43 €
Betriebskosten:	86,18 €
USt.:	8,62 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Liliya Mitranic














NESTOR
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung – Erstbezug & Provisionsfrei in Floridsdorf

---

www.immonestor.at - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer hochwertigen 2-Zimmer-Eigentumswohnung im aufstrebenden und urbanen **21. Wiener Gemeindebezirk** (**Floridsdorf**). Diese Immobilie besticht durch zeitgemäße Architektur, eine nachhaltige Massivbauweise und eine zukunftsorientierte Haustechnik mittels **Luft-Wasser-Wärmepumpe**.

Auf einem effizient geplanten Grundriss bietet diese Wohnung im **Erdgeschoss** den idealen Raum für Singles oder Paare. Das Highlight ist der großzügige Außenbereich: Von der hellen Wohnküche gelangen Sie direkt auf Ihre **persönliche Terrasse** und in den eigenen, ca. 32,49 m² **großen Garten**, die als harmonische Verlängerung des Wohnraums konzipiert sind.

Dank der behaglichen **Fußbodenheizung**, gespeist über eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, genießen Sie zu jeder Jahreszeit ein höchstes Wohlfühlklima. **3-fach verglaste Kunststofffenster** mit Aluminium-Deckschale und integriertem, außenliegendem Sonnenschutz unterstreichen den hohen energetischen Standard und sorgen für Ruhe und Energieeffizienz.

Die Innenausstattung überzeugt durch erstklassige Qualität: Edles **Eichen-Fertigklebeparkett** in den Wohnräumen sorgt für ein warmes Ambiente, während die Sanitärausstattung namhafter Marken (z. B. Laufen, Kludi) in Bad und WC Stil und Funktionalität vereint. Die Küche kann auf Wunsch als Sonderleistung inklusive Einbaugeräten vorbereitet werden, um Ihnen einen entspannten Einzug zu ermöglichen.

Hier zur Aufteilung:

- **Wohnküche** (ca. 16,07 m²): Offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse.
- **Zimmer** (ca. 10,2 m²): Ein gemütliches Schlafzimmer mit hochwertigem Parkettboden.
- **Badezimmer** (ca. 4,4 m²) **& separates WC** (ca. 3,4 m²): Moderne Sanitärausstattung

mit Badewanne.

- **Außenbereich:** Ca. 9,59 m² **Terrasse** und ca. 32,49 m² **privater Garten** als Rückzugsort im Grünen.

Highlights der Immobilie:

- **Erstbezug:** Modernstes Wohnen in einem hochwertigen Neubauprojekt.
- **Top-Ausstattung:** Eichenparkett, Fußbodenheizung und Marken-Sanitärobjekte.
- **Energieeffizienz:** Nachhaltige Bauweise mit Luft-Wasser-Wärmepumpe für niedrige Betriebskosten.
- **Lage:** Exzellente Anbindung durch die **Straßenbahnlinien 25 und 26** (210 m) sowie die Nähe zur **U1 Kagraner Platz** und **U6 Floridsdorf**.
- **Lebensqualität:** Nur wenige Minuten zur **Alten Donau**, der Donauinsel und dem **Donauzentrum**, Wiens größtem Shoppingerlebnis.

Eckdaten:

- **Kaufpreis (Eigennutzer): € 259.500,00**.
- **Anlegerpreis NETTO: € 241.335,00.**
- **Voraussichtliche Fertigstellung:** geplant für den **30.11.2027**.
- **Provisionsfrei!**

Finanzierungshilfe wird gerne geboten.

Es sind weitere Wohnungen im Projekt verfügbar! Details auf Anfrage.

? **Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: service.immonestor.at

---

Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Frau Liliya Mitranic, MSc.

Tel.: +43 660 / 199 21 38

E-Mail: lm@immonestor.at

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: immonestor.at/immobiliencard

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://service.immonestor.at/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap