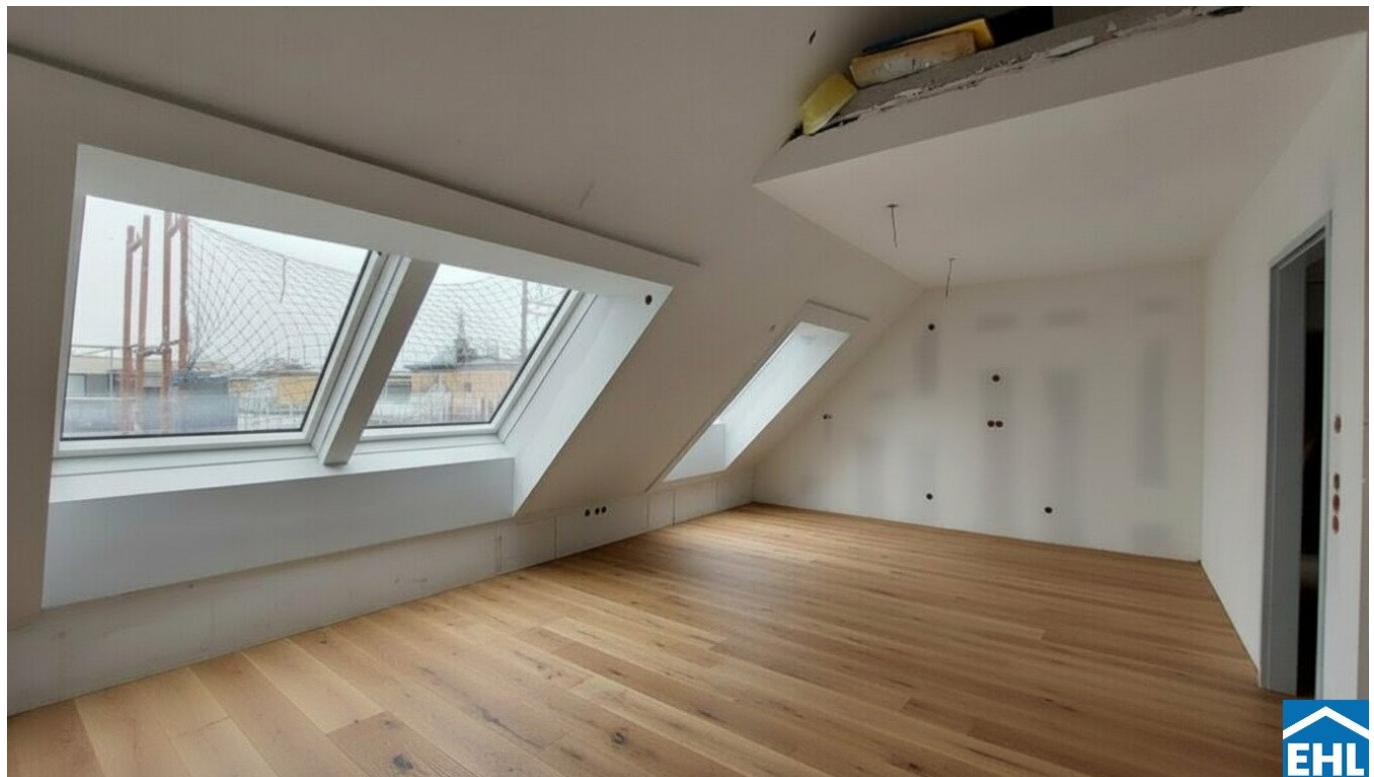


**Exklusiv & modern: 2-Zimmer mit Galerie &  
Sonnenterrasse – Erstbezug in U-Bahn und Donauinsel  
nähe!**



**Objektnummer: 90312**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Gesamtmiete	1.249,00 €
Kaltmiete (netto)	967,54 €
Kaltmiete	1.135,46 €
Betriebskosten:	167,92 €
USt.:	113,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



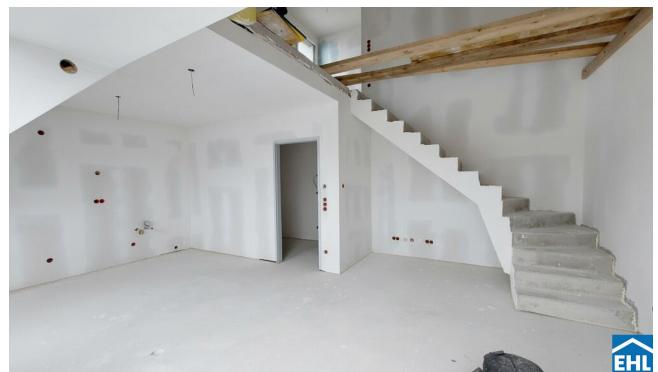
**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









Mitglied des  
immobilienring.at

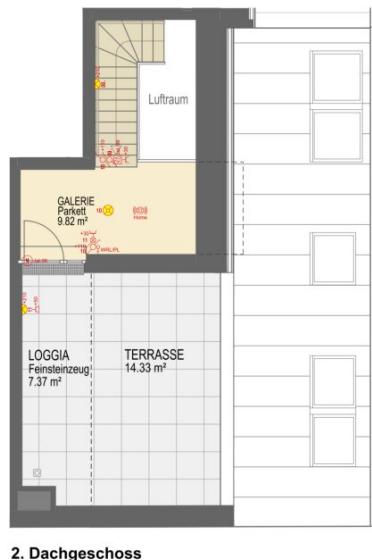
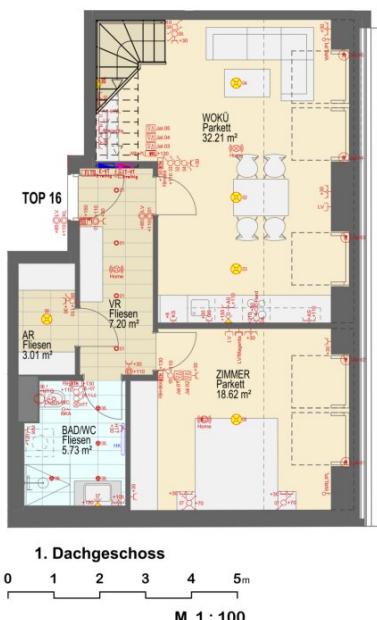
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

WOHNHAUS

Floridsdorfer Hauptstrasse 18, 1210 Wien

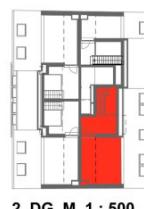
TOP 16

1. & 2. DACHGESCHOSS



TOP 16

Bm	WFL 1.DG	66.77 m <sup>2</sup>
	GALERIE 2.DG	9.82 m <sup>2</sup>
	NFL	76.59 m <sup>2</sup>
	LOGGIA 2.DG	7.37 m <sup>2</sup>
	NFL	83.96 m <sup>2</sup>
	TERRASSE 2.DG	14.33 m <sup>2</sup>
	ER	2.17 m <sup>2</sup>



ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG VORBEHALTEN.  
HINSICHTLICH BODEN- UND WANDBELAGE, SOWIE DER ELEKTRO-, SANITÄR- UND SONST. AUSSTATTUNG GILT AUSSCHLIESSLICH  
DIE JEWELLS AKTUELLE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG!  
SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSCHAULICHUNG UND WERDEN NICHT GELIEFERT!  
DIES IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE! VORBEHALT LICH ANDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG!  
KOTEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON EINBAUMÖBEL VERWENDBAR. NATURMASSE ERFORDERLICH!



## Objektbeschreibung

### Erstbezug – charmantes Wohnen zwischen Alter Donau und Donauinsel

In Floridsdorf entsteht eine außergewöhnlich schöne Wohnanlage mit **15 Wohnungen sowie einem Büro**, die **familiären Charme** mit **moderner Architektur** verbindet. Die historische Fassade bleibt erhalten, während dahinter ein hochwertiger Neubau mit zeitgemäßem Wohnkomfort realisiert wird. Eingebettet zwischen dem **Floridsdorfer Aupark**, der naturbelassenen **Alten Donau** und der weitläufigen **Donauinsel** bietet dieses Projekt ein hervorragendes Wohnklima – **urban und naturnah zugleich**.

### Das Projekt im Überblick

- Erstbezug - 15 Wohnungen und 1 Büro
- Heizung & Kühlung mittels Wärmepumpe - Tiefenbohrung
- Lift
- Tiefgarage
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

### Wohnungen für jeden Anspruch

Ob charmante 2-Zimmer-Wohnungen mit Balkon, großzügige 3-Zimmer-Wohnungen mit Terrasse oder moderne Galeriewohnungen mit beeindruckendem Weitblick – alle 15 Einheiten bieten private Freiflächen wie Terrasse, Balkon oder Loggia. Durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattung und liebevolle Details schaffen höchsten Wohnkomfort in einer kleinen, familiären Wohnanlage – hier fühlen Sie sich sofort zuhause.



- Fußbodenheizung und Deckenkühlung mittels Bauteilaktivierung
- Voll ausgestattete Küche mit modernen Geräten
- Hochwertiger Eichenparkettboden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen (Format 30/60)
- Sanitärausstattung von Duravit
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrischer außenliegender Sonnenschutz (Raffstores straßenseitig, Rollläden hofseitig)
- Wohnungseingangstür WK 3
- Freiflächen bei jeder Wohnung inklusive Steckdose und Wasseranschluss

### Alles in Reichweite

- Hofer, Interspar und Drogerimärkte in unmittelbarer Nähe
- Kindergärten fußläufig erreichbar
- Zahlreiche Restaurants und Cafés in direkter Umgebung
- Großzügige Erholungsgebiete:



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- Floridsdorfer Aupark, Alte Donau & Donauinsel

## **Optimale Verkehrsanbindung**

Direkt vor der Haustüre halten die Straßenbahnenlinien 30 und 31 sowie mehrere Buslinien (20A, 33A, 34B).

Der Bahnhof Floridsdorf ist in nur 6–8 Gehminuten erreichbar und bietet Anschluss an:

- U-Bahn U6
- S-Bahn-Linien S1, S2, S3, S4, S7
- Weitere Straßenbahnen, Regional- und Nachtbusse

## **Weitere Informationen**

- Geplante Fertigstellung: 01.05.2026
- Garagenstellplätze im Haus um € 150,— brutto monatlich anmietbar
- Heizung, Strom und Warmwasser werden verbrauchsabhängig abgerechnet

Das Projekt befindet sich derzeit in Bau. Baustellenbesichtigungen sind zu vorgegebenen Zeiten gerne möglich. Hierzu freue ich mich sehr auf Ihre Anfrage!

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos - welche teilweise mittels KI aufbereitet wurden (Böden).



Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

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

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN