

## Wohnen & Büro! Einzigartiges Atelier mit offener Galerie im Erstbezug – zwischen Alter Donau und Donauinsel, U-Bahnnähe



**Objektnummer: 93015**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,55
<b>Gesamtmiete</b>	1.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.197,96 €
<b>Kaltmiete</b>	1.354,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,58 €
<b>USt.:</b>	135,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1

1010 Wien

T +43 1 5127690-40

H +43 (664) 8898223

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

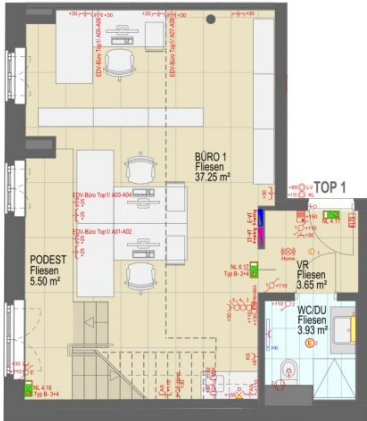


termin zur



**WOHNHAUS**  
Floridsdorfer Hauptstrasse 18, 1210 Wien

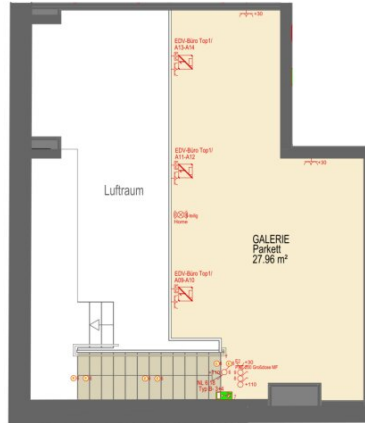
**TOP 1**  
1.STOCK



1.STOCK

0 1 2 3 4 5m

M 1 : 100

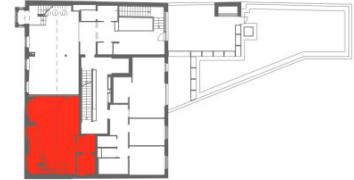


2.STOCK



TOP 1 (BÜRO)

NFL 1.OG	50.33 m <sup>2</sup>
NFL 2.OG Galerie	27.96 m <sup>2</sup>
NFL gesamt	78.29 m <sup>2</sup>
ER	2.21 m <sup>2</sup>



1.STOCK M 1 : 500



2.STOCK M 1 : 500

ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG VORBEHALTEN.  
HINSICHTLICH BODEN- UND WANDBELÄGE, SOWIE DER ELEKTRO-, SANITÄR- UND SONST. AUSSTATTUNG GILT AUSSCHLIESSLICH  
DIE JEWEILS AKTUELLE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG!  
SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSCHAULICHUNG UND WERDEN NICHT DELIEFERT!  
DIES IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE! VORBEHALTLICH ÄNDERUNGEN 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 Wasserpark**, 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 Drogeriemärkte in unmittelbarer Nähe
- Kindergärten fußläufig erreichbar
- Zahlreiche Restaurants und Cafés in direkter Umgebung
- Großzügige Erholungsgebiete:

- Floridsdorfer Wasserpark, Alte Donau & Donauinsel

### **Optimale Verkehrsanbindung**

Direkt vor der Haustüre halten die Straßenbahnlinien 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 Doppelmaklers – 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



## **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.