

**Zeitlose Architektur neu interpretiert: Exklusive  
Maisonetten im revitalisierten Wahrzeichen Floridsdorfs**



**Objektnummer: 6370**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	96,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	629.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361401466  
H +43 677 61959633

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Lageplan  
1. Obergeschoss

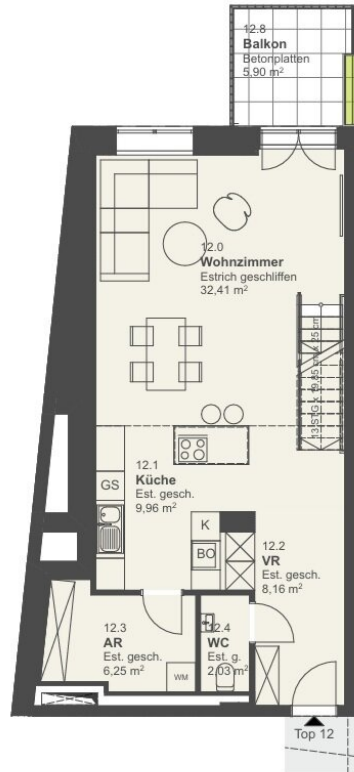
## Top 12

### Flächen

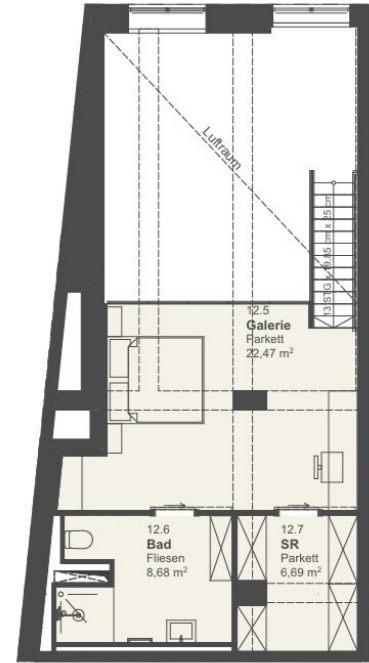
NGF: Wohnebene	ca. 58,81 m <sup>2</sup>
NGF: Galerie	ca. 37,84 m <sup>2</sup>
<b>NGF Summe:</b>	<b>ca. 96,65 m<sup>2</sup></b>

Balkon: ca. 5,90 m<sup>2</sup>

**NOVEL**  
1. **REAL**geschoss



1. Obergeschoss



Galerie

## Objektbeschreibung

Im Herzen des 21. Bezirks entsteht ein Wohnensemble, das architektonische Geschichte mit modernem Loft-Ambiente auf höchstem Niveau vereint. Das markante Gebäude, ein bedeutendes Beispiel des „Internationalen Stils“ aus den Jahren 1931–1933, entworfen von Eugen Kastner und Fritz Waage, wird mit großer Sorgfalt neu interpretiert und in ein anspruchsvolles Wohnhaus verwandelt.

Die außergewöhnlichen Raumhöhen, offenen Galerief Flächen und großzügigen Fensterfronten schaffen ein Wohngefühl, das Weite, Licht und Eleganz miteinander verbindet.

**Besonders hervorzuheben sind die verfügbaren Maisonette-Wohnungen, die mit ihren offenen Ebenen und großzügigen Sichtachsen ein außergewöhnliches Wohngefühl bieten.**

Das ehemalige „Dorotheum Floridsdorf“ verwandelt sich in ein stilvolles Wohnhaus, das architektonische Authentizität mit urbaner Eleganz verbindet.

### Ausstattung – stilvoll, funktional, hochwertig

- Effiziente Fernwärmeversorgung mit Fußboden- bzw. Wandheizung
- Gäste-WC in jeder Wohneinheit
- Zugeteiltes Kellerabteil pro Wohnung
- Zusätzliche Lagerflächen direkt am Stockwerk optional verfügbar
- Innenliegende Stoffrollos für angenehme Lichtsteuerung
- Abstellbereiche für Fahrräder und Kinderwägen
- Gemeinschafts- und Kinderspielraum

- Moderne Gegensprechanlage

## **Maisonette Top 12**

### **Wohnebene – Großzügigkeit, Licht und klare Linien**

Die untere Ebene der Maisonette empfängt mit einem weitläufigen Wohnbereich, dessen beeindruckende Raumhöhe und offene Sichtachsen sofort ein Gefühl von Großzügigkeit vermitteln. Der Wohnraum geht harmonisch in die Küche über, die mit ihrer klaren Strukturierung und der Nähe zum Balkon ideal für kommunikatives Wohnen gestaltet ist. Große Fensterflächen lassen den gesamten Bereich in Tageslicht erstrahlen und schaffen eine elegante Verbindung zwischen Innenraum und Außenbereich.

Der Eingangsbereich bietet mit seinem durchdachten Grundriss eine angenehme Weite, während WC und Abstellraum diskret integriert sind und den funktionalen Komfort dieser Ebene abrunden. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen ruhigen Platz für entspannte Momente.

### **Highlights der Wohnebene**

- Großzügiger Wohnraum mit beeindruckender Raumhöhe
- Offene Küche mit idealer Anbindung an Wohn? und Außenbereich
- Balkon als private Freiluftzone
- Praktischer Abstellraum und separates WC auf der Wohnebene
- Helle, luftige Atmosphäre durch große Fensterflächen

### **Galeriebene – Rückzug, Ruhe und private Bereiche**

Über die offene Galerie erschließt sich die obere Ebene, die als privater Rückzugsort konzipiert ist. Die Galeriefäche selbst bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Arbeitsbereich, Bibliothek oder stilvolle Lounge.

Das großzügige Badezimmer mit hochwertigen Fliesenflächen schafft ein elegantes Spa?Ambiente, während der angrenzende Stauraum zusätzlichen Komfort bietet. Die offene Blickbeziehung in den Wohnraum unterstreicht das Loft?Gefühl und verleiht der Maisonette eine moderne, architektonisch anspruchsvolle Note.

### **Highlights der Galerieebene**

- Offene Galerie – ideal für Arbeiten, Entspannen oder Wohnen
- Großzügiges Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung
- Zusätzlicher Stauraum für maximale Ordnung

### **Lage und Infrastruktur:**

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, urban eingebetteten Wohnlage im Zentrum von Floridsdorf und bietet eine außergewöhnliche Kombination aus hervorragender öffentlicher Anbindung, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und erstklassiger Nahversorgung.

Öffentliche Verkehrsanbindung – schnell, direkt, erstklassig vernetzt

Der nur wenige Gehminuten entfernte Bahnhof Floridsdorf zählt zu den wichtigsten **Verkehrsknotenpunkten Wiens. Von hier aus bestehen direkte Verbindungen über:**

- U6
- S?Bahn?Linien (inkl. Flughafen?Direktverbindung)
- Regionalzüge
- Straßenbahnlinien

- Buslinien

Das Wiener Stadtzentrum sowie der Hauptbahnhof sind in rund 20 Minuten erreichbar, der Flughafen Wien in etwa 35 Minuten – ideal für internationale Mobilität und berufliche Flexibilität.

Freizeit & Erholung – urbanes Leben mit Naturzugang

**Floridsdorf bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten, die von der Pitkagasse aus bequem erreichbar sind:**

- Der Floridsdorfer Markt mit regionalen Spezialitäten und Bauernmarkt? Atmosphäre
- Die Donauinsel als weitläufiges Naherholungsgebiet für Sport, Spaziergänge und Wassersport
- Das Neue Donau?Ufer mit Radwegen, Laufstrecken und Grünflächen
- Vielfältige Gastronomie, Cafés und Lokale im unmittelbaren Umfeld

Die Lage verbindet urbanen Komfort mit unmittelbarer Nähe zu Natur und Erholung – ein seltenes Zusammenspiel in Wien.

**Einkaufen & Nahversorgung – alles in Reichweite**

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur für den täglichen Bedarf:

- Floridsdorfer Markt – frische Produkte, Feinkost, Bauernmarkt (Fr & Sa)
- Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte

- Dienstleister, Ärzte, Apotheken und Banken im direkten Umfeld
- Das Einkaufszentrum SCN in kurzer Distanz für erweitertes Shoppingangebot

**Alles, was den Alltag komfortabel macht, liegt praktisch vor der Haustüre.**

**Kaufpreis für Eigennutzung: €698.000,-**

**Kaufpreis für Anleger: €629.500,- (zzgl. 20% USt.)**

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Tatiana Hanzl** telefonisch unter **+43 677 6195 9633** oder per E-Mail: **th@novel-real.at**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap