

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



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 6107**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

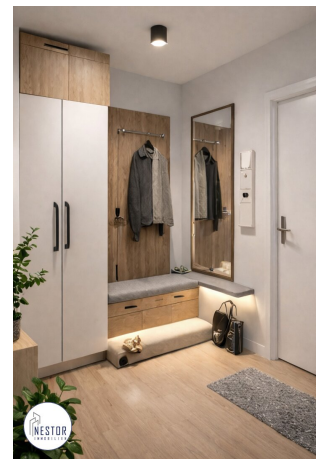
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Jagjit Mondair







# Objektbeschreibung

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

-----

[www.immonestor.at](http://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 m<sup>2</sup> **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 m<sup>2</sup>): Offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse.
- **Zimmer** (ca. 10,2 m<sup>2</sup>): Ein gemütliches Schlafzimmer mit hochwertigem Parkettboden.
- **Badezimmer** (ca. 4,4 m<sup>2</sup>) & **separates WC** (ca. 3,4 m<sup>2</sup>): Moderne Sanitärausstattung

mit Badewanne.

- **Außenbereich:** Ca. 9,59 m<sup>2</sup> **Terrasse** und ca. 32,49 m<sup>2</sup> **privater Garten** als Rückzugsort im Grünen.

### Highlights der Immobilie:

- **Erstbezug:** Modernstes Wohnen in einem hochwertigen Neubauprojekt.
- **Top-Ausstattung:** Eichenparkett, Fußbodenheizung und Marken-Sanitäreobjekte.
- **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 Shopperlebnis.

### 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](https://service.immonestor.at)

-----

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr Ing. Jagjit Mondair, MBA

Tel.: [+43 664 / 889 77 334](tel:+4366488977334)

E-Mail: [jm@immonestor.at](mailto:jm@immonestor.at)

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

## **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

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.

**INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!**

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Abbildungen können durch Virtual Staging oder den Einsatz künstlicher Intelligenz digital bearbeitet bzw. ergänzt worden sein. Die Darstellungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Illustration der möglichen Raumwirkung.

**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) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m  
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