

# Moderne 4-Zimmer-Gartenwohnung – Erstbezug & Provisionsfrei in Floridsdorf



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 6101**

**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>	83,62 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	101,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	75,05 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,01 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>	534.500,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.248,94 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,60 €
<b>USt.:</b>	17,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Jagjit Mondair





# Objektbeschreibung

## Moderne 4-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 4-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 großzügig geplanten Grundriss bietet diese Wohnung im **Erdgeschoss** den idealen Raum für Familien oder Paare mit hohem Platzbedarf. Das absolute Highlight ist der weitläufige Außenbereich: Von der hellen Wohnküche gelangen Sie direkt auf Ihre ca. **12,4 m<sup>2</sup> große Terrasse** und in den beeindruckenden, ca. **75,05 m<sup>2</sup> großen Eigengarten**, der als grüne Oase mitten in der Stadt dient.

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 allen Wohnräumen sorgt für ein warmes Ambiente, während die Sanitärausstattung namhafter Marken (z. B. Laufen, Kludi) in Bad und WC Stil und Funktionalität vereint

### Hier zur Aufteilung:

- **Wohnküche** (ca. 25,4 m<sup>2</sup>): Offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse.
- **Zimmer 1** (ca. 13,1 m<sup>2</sup>): Geräumiges Hauptschlafzimmer mit hochwertigem Parkettboden.
- **Zimmer 2** (ca. 12,1 m<sup>2</sup>): Helles Zimmer, ideal als Kinder- oder Gästezimmer.

- **Zimmer 3** (ca. 11,7 m<sup>2</sup>): Flexibel nutzbar als Home-Office oder weiteres Schlafzimmer.
- **Badezimmer** (ca. 7,80 m<sup>2</sup>): Modern ausgestattet mit einer Badewanne.
- **2 Separate Toiletten** (ca. 2x 2,1 m<sup>2</sup>): Inklusive Handwaschbecken für optimalen Komfort.
- **Vorraum** (ca. 7,4 m<sup>2</sup>) & **Abstellraum** (ca. 1,9 m<sup>2</sup>): Bieten praktischen Stauraum direkt im Eingangsbereich.
- **Außenbereich**: Eine beeindruckende **Terrasse** (ca. 12,4 m<sup>2</sup>) und ein **privater Eigengarten** von ca. 75 m<sup>2</sup> als Ihre persönliche grüne Oase.

### Highlights der Immobilie:

- **Erstbezug**: Modernstes Wohnen in einem hochwertigen Neubauprojekt.
- **Top-Ausstattung**: Eichenparkett, Fußbodenheizung und Marken-Sanitärobjekte (z. B. Laufen, Kludi).
- **Energieeffizienz**: Nachhaltige Massivbauweise 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** (1,5 km) und **U6 Floridsdorf** (2,5 km).
- **Lebensqualität**: Nur wenige Minuten zur **Alten Donau** (1,2 km) und dem **Donauzentrum**.

### Highlights der Immobilie:

- **Erstbezug**: Modernstes Wohnen in einem hochwertigen Neubauprojekt.
- **Top-Ausstattung**: Eichenparkett, Fußbodenheizung und Marken-Sanitärobjekte (z. B. Laufen, Kludi).
- **Energieeffizienz**: Nachhaltige Massivbauweise 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** (1,5 km) und **U6 Floridsdorf** (2,5 km).

- **Lebensqualität:** Nur wenige Minuten zur **Alten Donau** (1,2 km) und dem **Donauzentrum**, Wiens größtem Shopperlebnis.

**Eckdaten:**

- **Kaufpreis (Eigennutzer): € 534.500,00**
- **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](https://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 NACHWEISPF LICHT 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