

Exposé

Wohnung in Wien

Provisionsfrei - Traumhafte 3-Zimmer Wohnung mit Balkon, Top-Infrastruktur & Freizeitlage



Objekt-Nr. OM-418606

Wohnung

Verkauf: **499.000 €**

1210 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2012	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	110,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	117,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Sonstiges
Übernahmedatum	31.08.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre außergewöhnlich großzügige Wohnfläche, eine durchdachte Raumaufteilung und ein hohes Maß an Wohnkomfort. In Zeiten zunehmend kompakter Neubauten bietet diese Immobilie echten Wohnraum, Freiheit und ein spürbares Raumgefühl – ein klarer Mehrwert für alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 2012) und präsentiert sich in neuwertigem Zustand.

Das Herzstück der Wohnung bildet die ca. 45 m² große Wohnküche – ein offener, heller Lebensmittelpunkt, der Kochen, Essen und Wohnen harmonisch verbindet und auch bei Gästen viel Platz bietet. Der direkt angeschlossene Balkon mit ca. 6,5 m² erweitert den Wohnraum nach außen und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Zwei großzügige Schlafzimmer mit jeweils ca. 18–19 m² unterstreichen den luftigen Charakter der Wohnung und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das stilvolle Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgen für zusätzlichen Komfort und Ordnung.

Die Wohnanlage punktet mit attraktiven Gemeinschaftsflächen, darunter ein Spielplatz im Erdgeschoss sowie eine Dachterrasse, die den Bewohner:innen zur Erholung zur Verfügung stehen. Zusätzlich gibt es zwei versperrbare Stauräume für Fahrräder oder Sportequipment sowie einen kombinierten Kinderwagen- und Fahrradraum – ideal für Familien und aktive Stadtmenschen.

Ein SAT-Anschluss im Haus ermöglicht TV-Empfang ohne zusätzliche Verträge oder laufende Kosten.

Ein Garagenabstellplatz ist vorhanden und kann optional gekauft oder gemietet werden.

Die monatlichen Betriebskosten betragen € 338,24 inkl. Reparaturrücklage. Laut Hausverwaltung ist zudem die Installation elektrischer Außenrollläden an allen Fenstern geplant, was den Wohnkomfort künftig weiter erhöht.

Ausstattung

- Großzügige, hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von Siemens und Miele – aktuell modern dunkel foliert (Originalfarbe Magnolienweiß; Rückführung auf Wunsch möglich)
- Voll ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Balkon
- SAT-Anschluss
- Komplette eingerichtete Schlafzimmer (Bett 190 × 200 cm inkl. Lattenrost und Matratzen, Kleiderschrank, Kommode)
- Großzügige Wohnküche inklusive Wohnwand
- Parkettboden in allen Zimmern sowie in den zwei angrenzenden Fluren
- Fliesen in Küche, Eingangsflur, Bad, WC und Abstellraum

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die gegenständliche Immobilie wird direkt vom Eigentümer verkauft und daher provisionsfrei an die Käufer:innen übergeben.

Bei Interesse ersuchen wir um Kontaktaufnahme per E-Mail. Sie erhalten im Anschluss umgehend alle detaillierten Informationen samt Pläne zur Liegenschaft.

Lage

Das Objekt befindet sich im Herzen des 21. Wiener Gemeindebezirks – einer der beliebtesten Wohnlagen Wiens. Die Kombination aus urbanem Komfort, exzellenter Infrastruktur und hohem Freizeitwert macht diese Lage besonders attraktiv.

Natur und Erholung liegen direkt vor der Haustüre: Donau, Wasserpark und weitläufige Grünflächen sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten ideale Möglichkeiten zum Spaziergehen, Radfahren, Sporteln oder Entspannen.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG – fußläufig erreichbar

- Schnellbahnstation Brünner Straße (S3, S4)
- Bahnhof Floridsdorf: S1, S2, S3, S4, S7, REX, REX 1, REX 2, REX 3, REX 7, REX 92 u. a.
- U6-Station Floridsdorf
- Buslinien: 34A, 36B
- Straßenbahnlinien: 25, 26, 27, 30, 31

→ Schnelle Direktverbindungen in die Wiener Innenstadt sowie in alle Richtungen Wiens und Niederösterreichs.

MIT DEM AUTO

Die A22 (Donauuferautobahn) ist in nur ca. 5 Minuten erreichbar und ermöglicht eine rasche und direkte Verbindung in das Wiener Stadtzentrum

FREIZEIT & ERHOLUNG

Die Nähe zur Alten Donau, zum Floridsdorfer Wasserpark und zum beliebten Angelibad bietet einen außergewöhnlich hohen Freizeitwert – ganzjährig.

- Spazier- und Laufstrecken entlang des Wassers
- Bade- und Erholungsmöglichkeiten im Sommer
- Sehr gut ausgebaute Radwege für kurze Wege und ausgedehnte Touren

Auch bei Schlechtwetter ist bestens vorgesorgt: Das Floridsdorfer Bad (Hallenbad mit Sauna- und Duschbereich) befindet sich in unmittelbarer Nähe.

NAHVERSORGUNG & EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

- Shopping Center Nord (SCN) direkt gegenüber der Wohnung
- Einkaufszentrum Triller Park in kurzer Distanz
- Vielfältige Geschäfte rund um den Floridsdorfer Bahnhof (Am Spitz)
- Supermärkte, Drogerien, Bäckereien, Cafés und Restaurants fußläufig erreichbar

BILDUNG & GESUNDHEIT

- Klinikum Floridsdorf (Spital Nord) in 10 Gehminuten erreichbar
- Zahlreiche Ärzt:innen und Apotheken in Gehweite

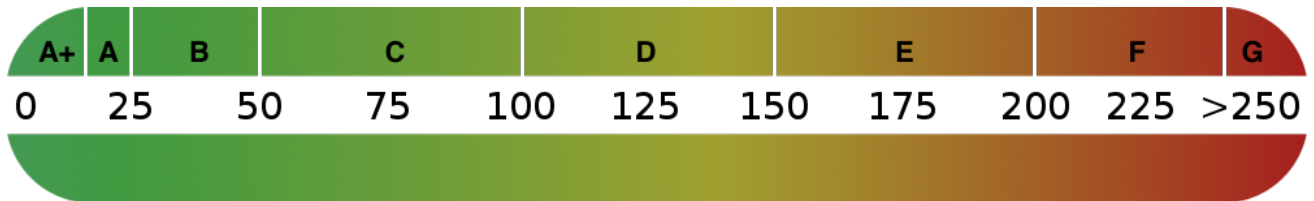
- Kindergärten, Volksschulen, weiterführende Schulen und höhere Bildungseinrichtungen aller Altersstufen bequem erreichbar

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	41,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

