



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Floridsdorfer Hauptstraße 18, A-1210 Wien

An alliance member of
 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.



Floridsdorfer Hauptstraße 18, A-1210 Wien

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 Aupark**, 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
- 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 Aupark, 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.

Nebenkosten:

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind. Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

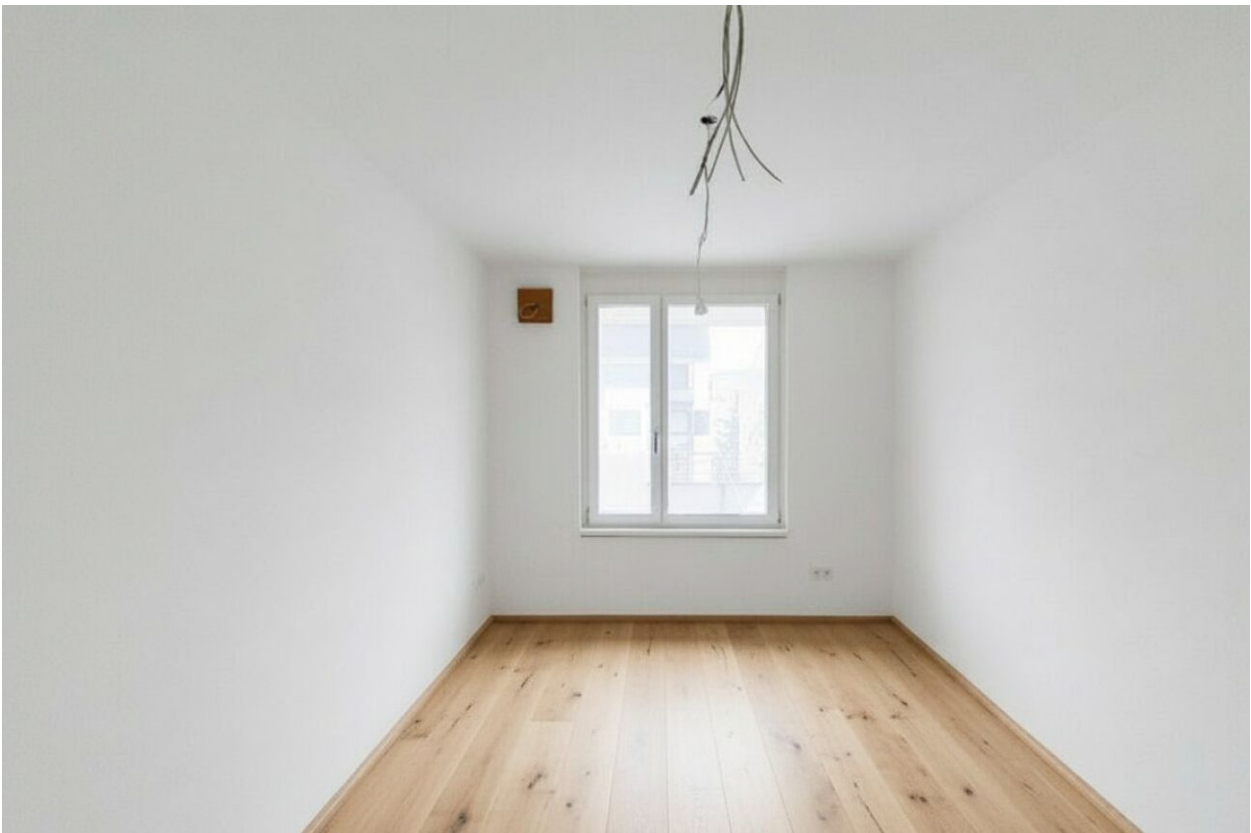
Gültig bis: 23.07.2034

HWB: **B** 25,7 kWh/m²a

fGEE: **A++** 0,55

Fotos

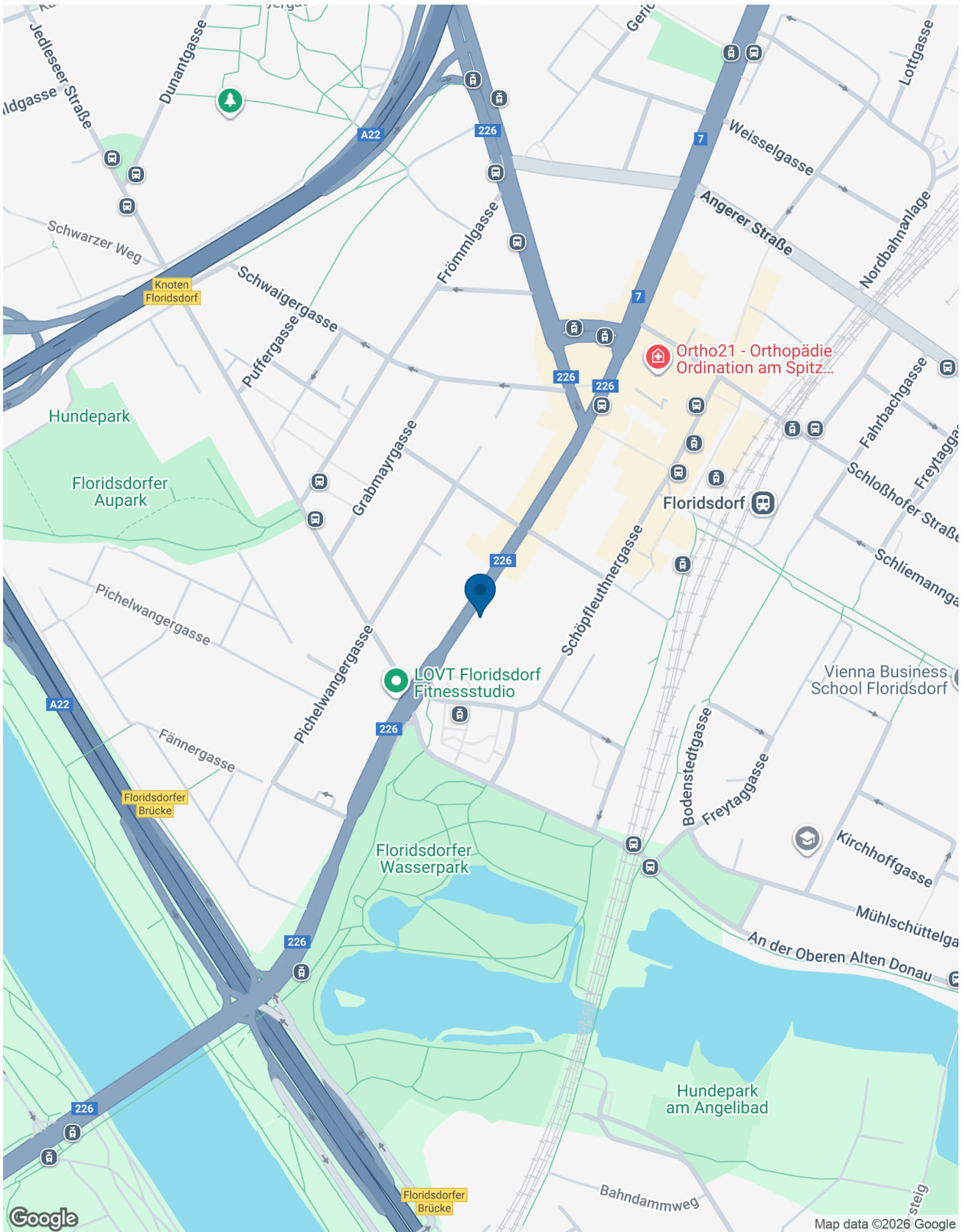








Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

