Bahnsteggasse 4/3, 1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56504

2-Zimmer I mit Garten I Erstbezug I Fertigstellung Q1 2027 I 1210 Wien I Hochwertige Ausstattung

Ihr Ansprechpartner

Andreas Schmid, B.A.

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at

www.riwog.at

2-Zimmer I mit Garten I Erstbezug I Fertigstellung Q1 2027 I 1210 Wien I Hochwertige Ausstattung

Lage

Alte Donau I U6 - Floridsdorf I SCN I Spitz I Donauinsel I Wasserpark I

In der **Bahnsteggasse** entsteht ein moderner, barrierefrei erschlossener **Neubau** in einer ruhigen Seitengasse zur Brünner Straße – mitten im **21. Bezirk** Floridsdorf. Das Haus ist als kompakte Wohnhausanlage mit allgemein zugänglicher Gartenfläche konzipiert: Im hinteren, hofseitigen Bereich wartet ein angenehm ruhiger Grünraum mit überdachter Fahrradabstellfläche, Kleinkinderspielbereich und Sitzmöglichkeiten – ein echtes Plus für Alltag und Freizeit.

Die Lage punktet mit schneller Öffi-Anbindung und starker Infrastruktur: In rund 5 Gehminuten erreicht man die Station Bahnsteggasse (Straßenbahnlinien 30/31) mit direkter Verbindung zur U-Bahn/S-Bahn. Ebenso praktisch: Nahversorgung (u. a. Shopping City Nord), die Klinik Floridsdorf sowie Naherholung wie Donauinsel, Aupark Jedlsee und der Floridsdorfer Wasserpark an der Alte Donau sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Architektur ist bewusst auf **komfortables, alltagstaugliches Wohnen** ausgelegt: Alle Wohnungen werden **barrierefrei** erschlossen und verfügen über **private Freiflächen** – je nach Lage als **Garten, Terrasse oder Balkon**. Im Innenhof erwartet die zukünftigen Bewohner ein grüner Rückzugsort mit **überdachter Fahrradabstellfläche**, **Kleinkinderspielbereich** und Sitzmöglichkeiten.

PROJEKT

- **21 Eigentumswohnungen**
- **BAUBEGINN GEPLANT Q2 2026**
- **Barrierefrei**

- **Alle Wohnungen haben Freiflächen**
- **Wohnungsgrößen von ca. 41 m² bis ca. 88,5 m²**
- **Einlagerungsräume optional verfügbar**
- **Innenhof mit überdachter Fahrradabstellfläche**, **Kleinkinderspielbereich und Sitzmöglichkeiten**
- **Gute öffentliche Anbindung mit der Straßenbahnlinie 30/31, der S-Bahn oder der U6 innerhalb von unter 30 Minuten in Wiens Innenstadt.**

HIGHLIGHTS

- **Erdwärme (Tiefenbohrungen) für effizientes Heizen**
- **Fußbodenheizung/-Kühlung**
- **Klima-Split-Geräte in den Dachgeschosswohnungen**
- **Photovoltaikanlage am Dach**
- **Grundrisse mit klarem Fokus auf Qualität und Alltagstauglichkeit**
- **Premium Ausstattung**
- **Infrastruktur & Freizeit: Shopping City Nord**, **Klinik Floridsdorf**, **Donauinsel** & **Alte Donau** rasch erreichbar
- **Kinderspielplatz**

Die Eigennutzer-Kaufpreise liegen je nach Top, Größe und Freibereich aktuell **zwischen € 249.000 und € 599.000** (2- bis 3-Zimmer; ca. **41 m² bis 88,5 m²** Wohnnutzfläche). Der Großteil der 2-Zimmer-Wohnungen bewegt sich im Bereich um **€ 259.000 bis € 299.000**, während die beiden Dachgeschoss-Maisonetten bei **€ 599.000** liegen.

Technik & Wohnqualität
Beheizung und Warmwasser erfolgen über mittels Tiefenbohrungen gewonnene Erdwärme; zusätzlich ist eine PV-Anlage am Dach vorgesehen. In den Sommermonaten kann die Dußbodenkühlung zur Temperierung genutzt werden, und die Dachgeschosswohnungen verfügen darüber hinaus über Klima-Split-Geräte.

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 44 m²

- **ZIMMER:** 2
- **GARTEN:** ca. 20,50 m²
- **AUSRICHTUNG:** Nord
- **GESCHOSS:** 1.OG

Bezugsfertig: geplant ca. Q2/2027

Betriebskosten (exkl. Rücklage): wird bekanntgegeben

Kaufpreis Eigennutzer (WHG): € 249.000,--
Kaufpreis Anleger netto (WHG): € 224.100,00 zzgl. 20% USt.

Einlagerungsraum: € 2.500,---

Vertragserrichtung: Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg (1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten) - Abwicklung nach BTVG (Bauträgervertragsgesetz)

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Bei den gezeigten Bildern handelt es sich um Visualisierungen.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 44,14 m²
Gartenfläche:	ca. 20,93 m²
Etage:	1. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Gärten:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	ca. Q2 2027
Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Mobiliar:	nicht möbliert
Heizung:	Fußbodenheizung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2026
Ausrichtung:	Norden
Energieausweis	
Gültig bis:	28.12.2032
HWB:	B 25,1 kWh/m²a
fGEE:	A+ 0,69

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Erdwärme
Belüftung:	Kühlung
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Blendschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster, Schallschutzfenster
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Bad:	Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Rollstuhlgerecht, Kinderspielplatz, Paketempfangsbox

Preisinformationen

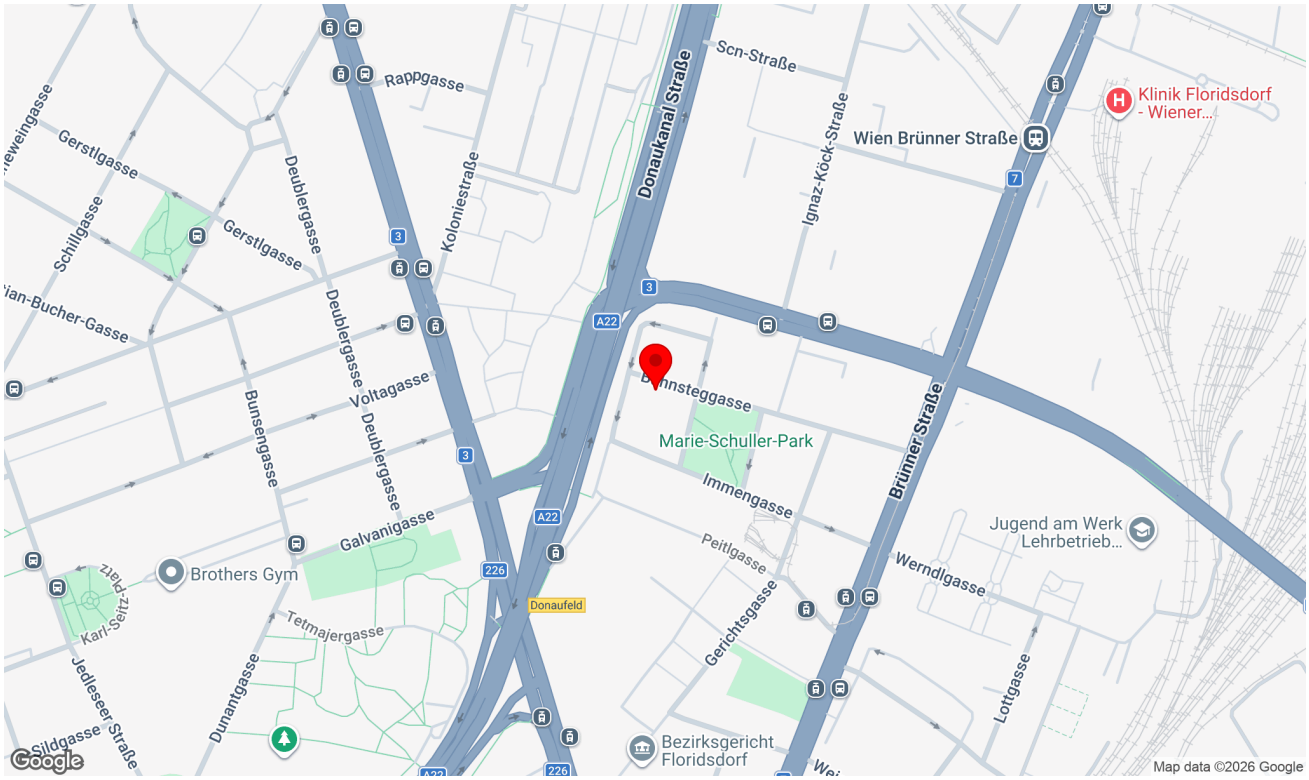
Kaufpreis:	249.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	5.641,14 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos

Lage

Bahnsteggasse 4/3, 1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	325 m
Klinik	750 m
Krankenhaus	750 m

Nahversorgung

Supermarkt	225 m
Bäckerei	225 m
Einkaufszentrum	300 m

Verkehr

Bus	175 m
U-Bahn	850 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	575 m
Autobahnanschluss	300 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	175 m
Universität	1.275 m
Höhere Schule	775 m

Sonstige

Geldautomat	200 m
Bank	200 m
Post	200 m
Polizei	525 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

RIWOG

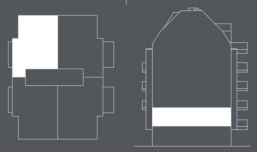
TOP 3

1210 Wien

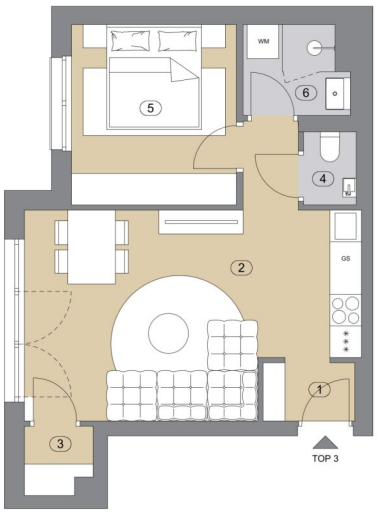
Wohnfläche	44,14 m²
Garten	20,93 m²
Einlagerungsraum	optional

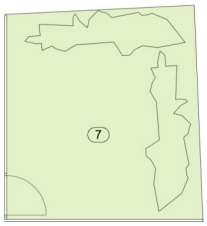
1	Vorraum	1,93 m²
2	Wohnküche	25,18 m²
3	AR	1,59 m²
4	WC	1,39 m²
5	Zimmer	10,77 m²
6	Bad	3,28 m²
7	Garten	20,93 m²

Grundriss | Schnitt



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 WIEN





Parkett Fliesen

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.

N

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at