

## Urban Living in Floridsdorf



IMG\_6505

**Objektnummer: 141/83831**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brünner Straße 105
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025/2026
Wohnfläche:	69,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 27,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	409.000,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Doll**

Rustler Immobilienreuhand

T +43 676 834 34703

H +43 676 834 34 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











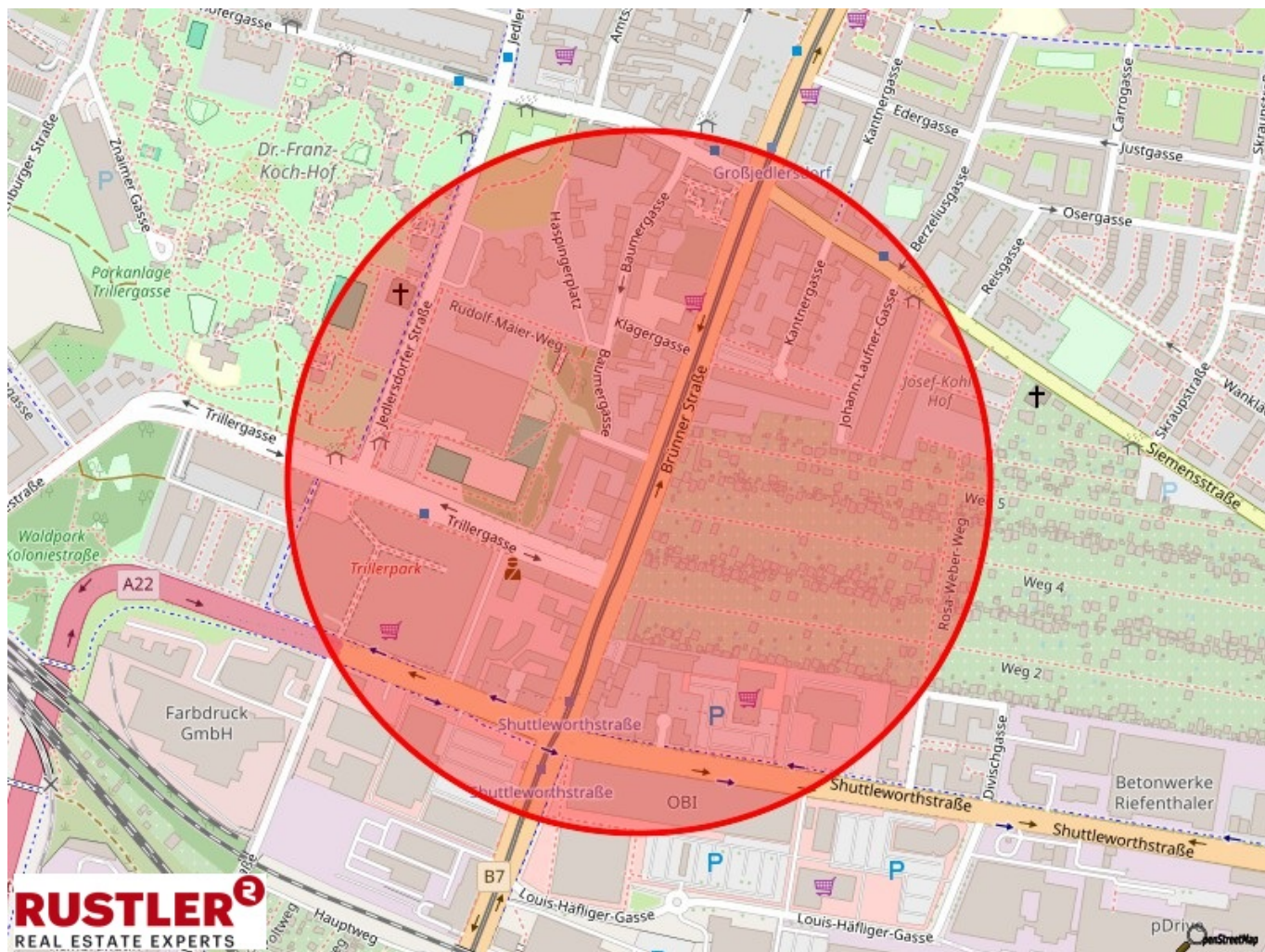


Wohnfläche 69,51 m<sup>2</sup>



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS







## Objektbeschreibung

In attraktiver Lage des 21. Bezirks entsteht in der Brünner Straße 105 ein modernes, 7-geschoßiges Wohnhaus mit insgesamt 20 hochwertig ausgestatteten Wohneinheiten. Das Projekt überzeugt durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßer Architektur, energieeffizienter Bauweise und komfortabler Ausstattung. **Gebäude & Allgemeinbereiche** Das Neubauprojekt verfügt über eine durchdachte Grundrissgestaltung und erfüllt sämtliche aktuellen Standards in Bezug auf Wärme-, Schall- und Brandschutz. Im Erdgeschoss stehen 4 Garagenstellplätze (separat zu erwerben um € 29.500,- pro Stellplatz), Fahrradabstellplätze sowie ein großzügiger Kinderspielraum zur Verfügung. Die Erschließung erfolgt über zwei moderne, barrierefreie Aufzüge. **Freiflächen & Außenanlagen** Je nach Wohnung stehen Balkone und/oder Terrassen mit Holzrosten und blickdichten Trennwänden zur Verfügung. Die Außenanlagen sind begrünt und mit einer ansprechenden Wegeführung sowie Beleuchtung ausgestattet. **Ausstattung der Wohnungen** Böden: Hochwertiger Echtholzparkett in Wohnräumen, Feinsteinzeugfliesen in Bad, WC und Vorraum Bäder: Moderne Sanitärausstattung, teilweise mit Badewanne und/oder bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper, Markenarmaturen Fenster: Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung, elektrische Außenrollos Heizung: Fußbodenheizung über zentrale Luft-Wärmepumpe, Bad zusätzlich mit Handtuchheizkörper Sonnenschutz: Elektrisch bedienbare Außenrollos bei allen Fenstern Sicherheit: Wohnungseingangstüren mit Sicherheitsstandard RC3 und Mehrfachverriegelung **Lage** Die Brünner Straße bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlicher Verkehrsanbindung (Straßenbahnlinie 31, Buslinien). Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dieses Objekt ist ideal für alle, die modernen Wohnkomfort in einer gut angebundenen Stadtlage suchen – ob als Eigennutzer oder Anleger. **Sichern Sie sich bis 31.12.2025 die Weihnachtsaktion und zahlen Sie keine Provision !**