

## Urban Living in Floridsdorf



6

Objektnummer: 141/83845

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brünner Straße 105
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025/2026
Wohnfläche:	59,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	429.000,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Paula Polaniecki**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 894 97 49682  
H +43 676 834 34 682

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



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

Möblierungsbeispiel



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



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



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



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



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

Möblierungsbeispiel



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

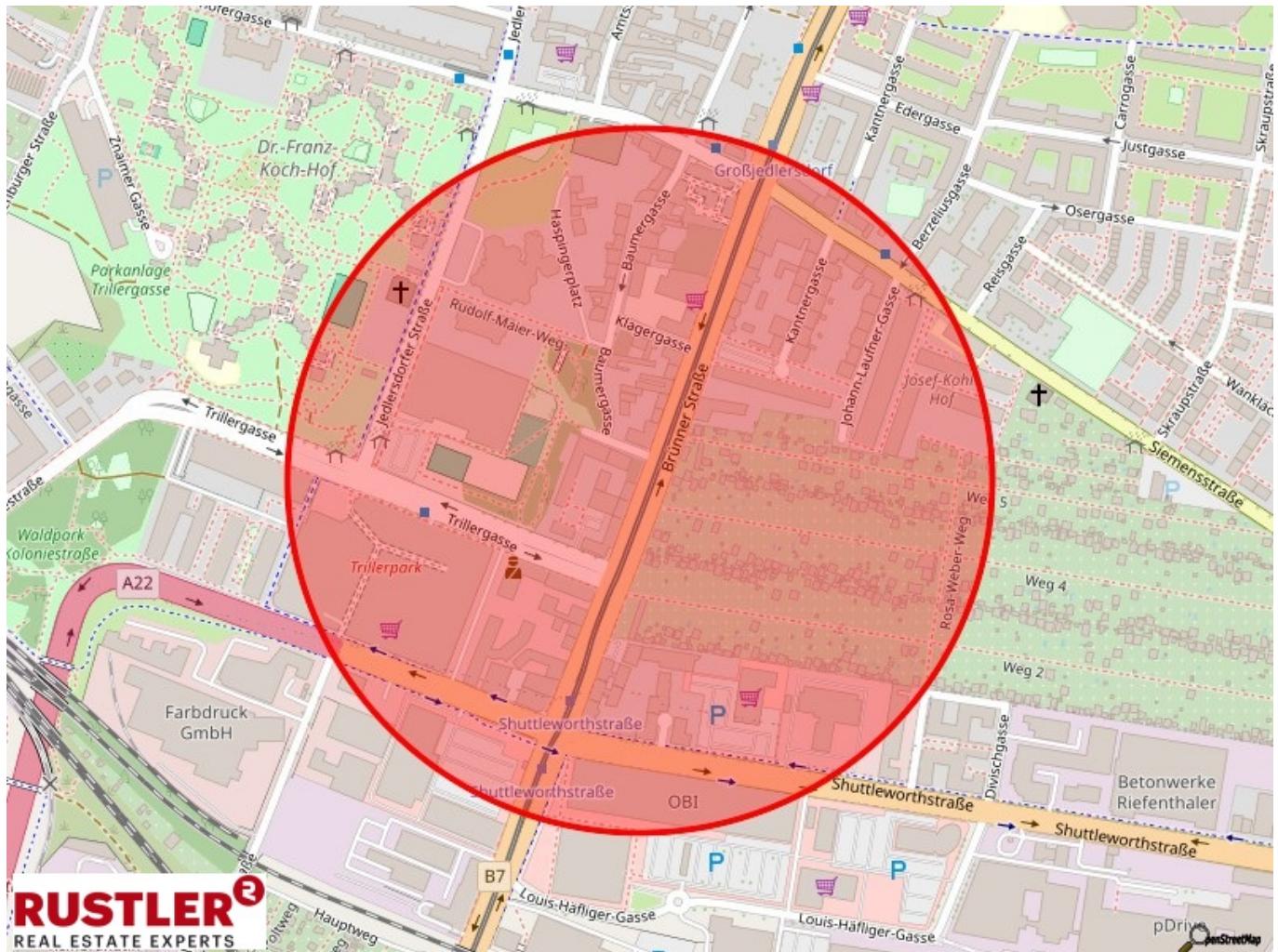
Möblierungsbeispiel

**TOP 1, 5, 9, 13,17**  
**Wohnfläche 59,13m<sup>2</sup>**  
**Terrasse 4,90m<sup>2</sup>**



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





**RUSTLER<sup>®</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 Außenrolllos Heizung: Fußbodenheizung über zentrale Luft-Wärmepumpe, Bad zusätzlich mit Handtuchheizkörper Sonnenschutz: Elektrisch bedienbare Außenrolllos 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 (Straßenbahlinie 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 !**