# AM SPITZ 5

1210 WIEN

URBAN WOHNEN. LEICHTIGKEIT LEBEN.

# AM SPITZ

1210 WIEN

## VIELFALT, DIE ZUM LEBEN PASST

Das Neubauprojekt im Herzen des 21. Bezirks bietet mit 118 Eigentumswohnungen Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Flexible Grundrisse und eine große Auswahl an Wohnungstypen schaffen attraktive Perspektiven für Singles, Paare und Familien ebenso wie für Eigennutzer und Anleger. Private Freiflächen, ein Gemeinschaftsraum und ein Kinderspielplatz ergänzen das vielseitige Wohnangebot.
Die ausgezeichnete Lage verbindet kurze Wege im Alltag mit einer schnellen Anbindung an die Innenstadt und attraktiver Naherholung an der Alten Donau.

- 118 Eigentumswohnungen
- 5 exklusive Rooftop-Townhouses
- Wohnflächen von ca. 38 bis 121 m², 2 bis 4 Zimmer
- Loggien, Balkone, Gärten und Terrassen
- Kinderspielplatz & Gemeinschaftsraum
- 81 Tiefgaragenstellplätze, davon 60 Stapelparker
- BIPA im Erdgeschoß

# INDIVIDUELLER LEBENSRAUM MIT WEITBLICK

Ob erstes eigenes Zuhause, stilvoller Rückzugsort zu zweit oder großzügiger Raum für die Familie: Die vielfältigen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen passen sich unterschiedlichen Lebensentwürfen an. Flexible Grundrisse schaffen Freiheit bei der Gestaltung, private Loggien, Balkone, Gärten und Terrassen erweitern das Wohnen ganz selbstverständlich ins Freie.

Das außergewöhnliche Highlight bilden die fünf Rooftop-Townhouses. Über zwei Ebenen entfaltet sich hier ein Wohngefühl, das an das eigene Haus erinnert: mit drei Schlafzimmern, zwei Badezimmern, einer weitläufigen Wohnküche und direktem Zugang zur privaten Dachterrasse. Großzügige Räume und beeindruckende Ausblicke über Wien verleihen diesen Einheiten ihre besondere Exklusivität.
Vielfältige Begegnungsorte schaffen Raum für Austausch, gemeinsames Erleben und eine lebendige Nachbarschaft.

- Behagliche Fußbodenheizung
- Klimaanlage im Dachgeschoß
- Moderne Paketboxenanlage
- Videosprechanlage
- Digitales Infoboard „schwarzes Brett"
- Lagerabteile direkt auf den Wohnebenen

DIE WOHNKÜCHE ALS HERZSTÜCK DES GEMEINSAMEN LEBENS | TOP 105

DAS BAD, WO JEDER TAG ENTSPANNT BEGINNT UND AUSKLINGT | TOP 23

Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand der Ausstattung.

DAS BÜRO ALS RAUM FÜR FOKUS UND NEUE IDEEN | TOP 92

# KOMFORT, DER DEN ALLTAG LEICHTER MACHT

Die Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnungen für ein angenehmes Raumgefühl, während Klimaanlagen im Dachgeschoß auch an heißen Sommertagen für komfortable Temperaturen sorgen. Praktisch durchdacht sind auch die Lagerabteile direkt auf den Wohnebenen – zusätzlicher Stauraum bleibt damit immer bequem erreichbar.

Viele weitere Details machen den Alltag leichter: Pakete werden sicher in der hauseigenen Paketbox hinterlegt, die Videosprechanlage sorgt für ein gutes Gefühl beim Nachhausekommen und das digitale Infoboard informiert über Neuigkeiten im Haus und im Grätzel sowie über den öffentlichen Verkehr. Hochwertige Materialien, eine sorgfältige Planung und die für E-Mobilität vorbereitete Tiefgarage verbinden zeitgemäßen Wohnkomfort mit den Anforderungen von morgen.

# IMMOBILIEN MIT ZUKUNFT

Für die Wertsteigerung einer Immobilie sind unabhängige Zertifizierungen und ein starker Fokus auf Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Regionalität entscheidende Faktoren. Das innovative Wohnprojekt hat sich der Schaffung eines nachhaltigen Lebensraums und dem Wohlbefinden der zukünftigen Bewohner verschrieben. Zertifizierungen machen die umfassende Nachhaltigkeitsstrategie transparent und unterstreichen das Engagement für eine umweltfreundliche und zukunftsorientierte Bauweise.

Der Einsatz modernster Technologien und umweltfreundlicher Materialien stellt sicher, dass das Projekt nicht nur heutigen, sondern auch zukünftigen Anforderungen gerecht wird. Die enge Zusammenarbeit mit regionalen Partnern fördert zudem die lokale Wirtschaft und trägt zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks bei. Dieses zukunftsorientierte Konzept bietet Investoren nicht nur eine sichere und werthaltige Investition, sondern auch die Gewissheit, einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung zu leisten.

# DGNB-KRITERIEN FÜR EINE NACHHALTIGE ZERTIFIZIERUNG

01

### ÖKOLOGISCHE QUALITÄT

Durch die Bewertung der Umweltauswirkungen des Gebäudes über seinen gesamten Lebenszyklus wird sichergestellt, dass die Umwelt geschont und Ressourcen effizient genutzt werden.

02

### ÖKONOMISCHE QUALITÄT

Die wirtschaftlichen Aspekte im Zusammenhang mit Bau und Betrieb des Gebäudes garantieren langfristige Kostenersparnisse und eine nachhaltige Wertsteigerung der Immobilie.

03

### SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT

Die Bewertung der Auswirkungen des Gebäudes auf Lebensqualität, Gesundheit und Sicherheit der Nutzer:innen und der Gesellschaft gewährleistet hohen Komfort.

04

### TECHNISCHE QUALITÄT

Die technischen Eigenschaften und die Leistungsfähigkeit des Gebäudes werden optimiert, um Langlebigkeit, Wartungsfreundlichkeit und Innovationsgrad zu maximieren.

05

### PROZESSQUALITÄT

Effiziente und hochwertige Planungs- und Bauprozesse stellen sicher, dass das Projekt termingerecht und im Rahmen des Budgets abgeschlossen wird.

06

### STANDORTQUALITÄT

Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Integration in die umgebende Infrastruktur bieten den Bewohnern erstklassige Erreichbarkeit und Nahversorgung.

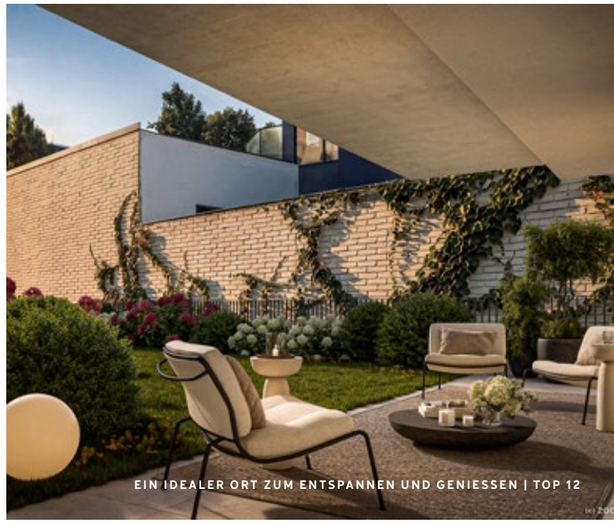
DIE TERRASSE ZUM DURCHATMEN UND GENIESSEN | TOP 118



# NACHHALTIG VORSORGEN. LANGFRISTIG DENKEN.

Wer hier investiert, setzt auf eine Immobilie mit überzeugenden Zukunftsaussichten. Die gefragte Lage, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens schaffen ideale Voraussetzungen für Eigennutzer und Anleger. Unterschiedlich geschnittene 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten passende Lösungen für verschiedene Lebensmodelle, während die Nähe zur Alten Donau den besonderen Freizeitwert des Standorts unterstreicht. Funktionale Grundrisse, hochwertige Ausführung und eine auf Beständigkeit ausgerichtete Planung machen das Projekt zu einer attraktiven Wohn- und Anlageoption.

Auch energetisch ist das Gebäude konsequent auf heutige und künftige Anforderungen abgestimmt. Fernwärme sorgt in Verbindung mit einer Fußbodenheizung für angenehme Temperaturen und eine effiziente Versorgung. Eine Photovoltaikanlage am Dach nutzt Sonnenenergie zur Stromerzeugung, während die Tiefgarage bereits für E-Mobilität vorbereitet ist. Der ressourcenschonende Ansatz reduziert den ökologischen Fußabdruck und verbindet verantwortungsbewusstes Bauen mit einem hohen Maß an Komfort.



EIN IDEALER ORT ZUM ENTSPANNEN UND GENIESSEN | TOP 12

- Attraktive Vermietungsperspektiven
- Gefragte Lage mit hoher Lebensqualität
- Potenzial für langfristige Wertentwicklung
- Möglichkeiten zum nachhaltigen Vermögensaufbau
- Umfassende Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung
- Bildungs- und Gesundheitsangebote
- Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr

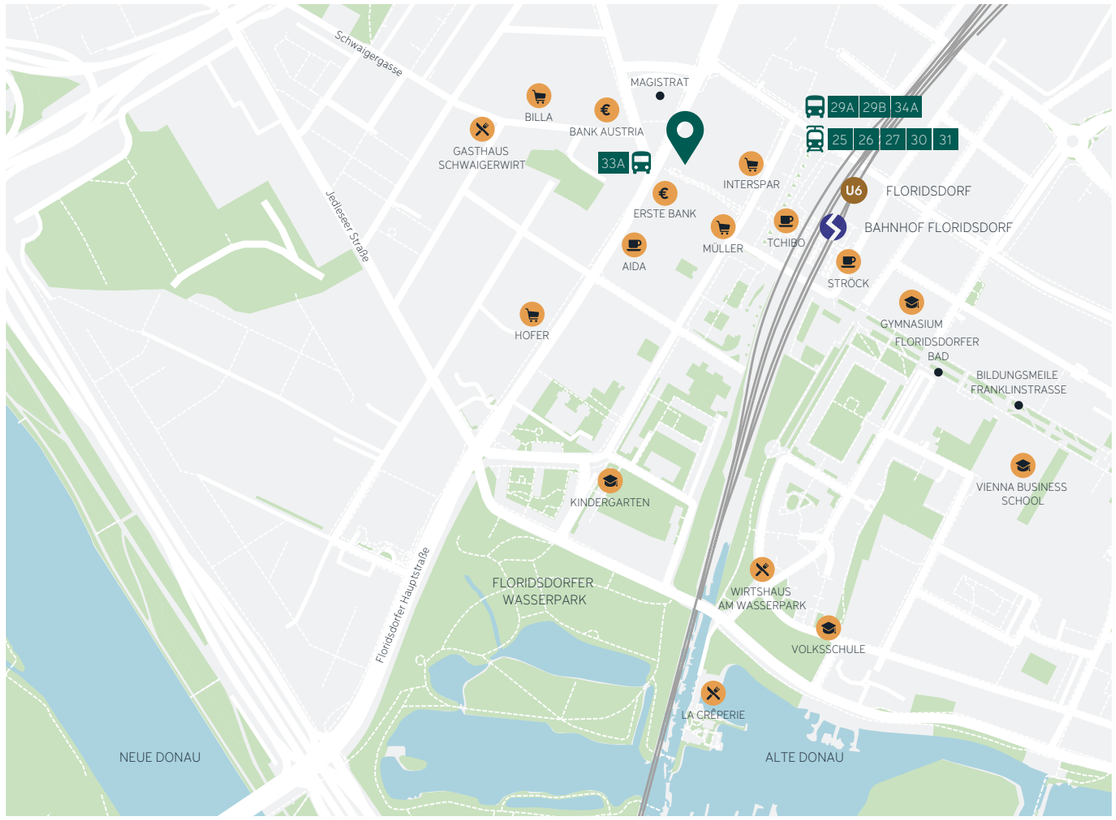
DAS SCHLAFZIMMER ALS RUHEPOL DES ZUHAUSES | TOP 86+87

# ZWISCHEN STADTLEBEN UND WASSERIDYLLE

Was den Alltag angenehm macht, liegt hier direkt vor der Haustür: Die BIPA-Filiale befindet sich im eigenen Haus, Supermärkte, Banken, Cafés, Restaurants und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch Familien profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur: Schulen, Kindergärten und die nahe Bildungsmeile Franklinstraße mit ihren vielfältigen Einrichtungen sorgen für kurze Wege und beste Voraussetzungen im Alltag. Der Schlingermarkt ergänzt das lebendige Umfeld und lädt zum Einkaufen, Genießen und Verweilen ein. Und wenn der Alltag Pause macht, beginnt die Erholung nur wenige Minuten entfernt: Alte Donau, Wasserpark und Donauinsel laden zum Baden, Radfahren, Spazierengehen oder einfach zum Durchatmen am Wasser ein. So verbindet sich die Energie der Stadt mit einem Lebensgefühl, das sich jeden Tag ein wenig nach Freiheit anfühlt.

Wenige Gehminuten trennen das neue Zuhause vom Bahnhof Floridsdorf – und damit von einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Wiens. U6, S-Bahn, Regionalzüge, Straßenbahn- und Buslinien bringen Sie flexibel durch die Stadt. Über Praterstern und weiter mit der U1 erreichen Sie den Stephansplatz in rund 16 Minuten.



ZU FUSS

- 2 Gehminuten zum Bahnhof Floridsdorf
- 2 Gehminuten zu den Linien 25, 26, 27, 30 und 31
- 2 Gehminuten zu den Linien 29A, 29B, 33A und 34A
- 7 Gehminuten zur Alten Donau und zum Wasserpark

MIT DEM AUTO

- 4 Autominuten zur Auffahrt auf die A22
- 6 Autominuten zum Shopping Center Nord
- 6 Autominuten zur Klinik Floridsdorf
- 25 Autominuten zum Flughafen Wien-Schwechat

MIT DEM FAHRRAD

- 6 Fahrradminuten zur Donauinsel
- 13 Fahrradminuten nach Kagran (U1, Donau Zentrum)

# WO VIELFALT UND ERHOLUNG ZUSAMMENFINDEN

## ALTE DONAU

Nur wenige Minuten entfernt wartet mit der Alten Donau ein Rückzugsort, der sich zu jeder Jahreszeit neu erleben lässt. Ob Schwimmen, Segeln, Stand-up-Paddeln, Radfahren oder entspannte Stunden am Ufer – hier fühlt sich Freizeit ganz selbstverständlich an.

**Alte Donau, 1220 Wien**

## FLORIDSDORFER SPITZ

Der Floridsdorfer Spitz ist ein Grätzel voller Leben: gewachsene Wiener Strukturen, vielfältige Gastronomie und alles, was man im Alltag braucht. Hier beginnt der Tag mit kurzen Wegen, spontanen Begegnungen und dem angenehmen Gefühl, vieles direkt in der Nachbarschaft zu finden.

**Am Spitz, 1210 Wien**
Öffnungszeiten je nach Betrieb

## SCHLINGERMARKT

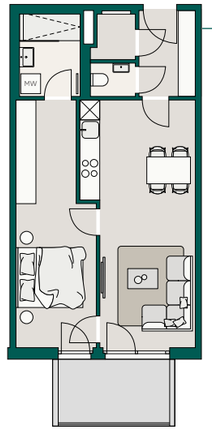
Der traditionsreiche Schlingermarkt bringt echtes Grätzelgefühl in den Alltag. Regionale Produkte, vielfältige Gastronomie und der Bauernmarkt an Freitagen und Samstagen machen ihn zu einem Ort zum Einkaufen, Genießen und Verweilen – lebendig, persönlich und typisch Floridsdorf.

**Floridsdorfer Markt 1, 1210 Wien**
Maximale Öffnungszeiten der Verkaufsstände:
Mo–Fr 6–20 Uhr, Sa 6–18 Uhr
Großer Bauernmarkt: Fr und Sa

## BAHNHOF FLORIDSDORF (ÖBB, S-BAHN, U6)

Von hier aus liegt Wien besonders nah: U6, S-Bahn, Regionalzüge sowie zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien eröffnen schnelle Verbindungen in die Innenstadt und in viele weitere Teile der Stadt. Das macht den Alltag flexibel – und spontane Pläne besonders einfach.

**Franz-Jonas-Platz, 1210 Wien**
Betriebszeiten gemäß Wiener Linien und ÖBB

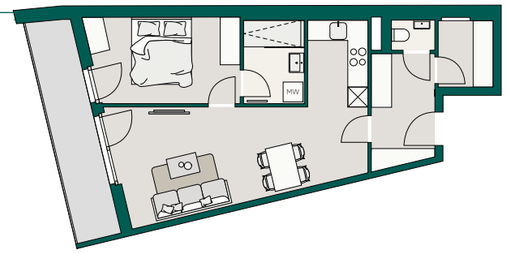


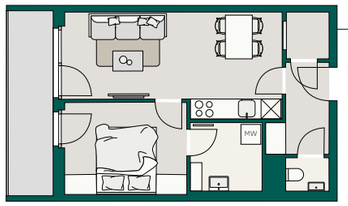
## Top 20
1. Obergeschoß

2 Zimmer
Wohnfläche ca. 50 m²
Balkon ca. 6 m²

## Top 72
5. Obergeschoß

2 Zimmer
Wohnfläche ca. 53 m²
Loggia ca. 9 m²



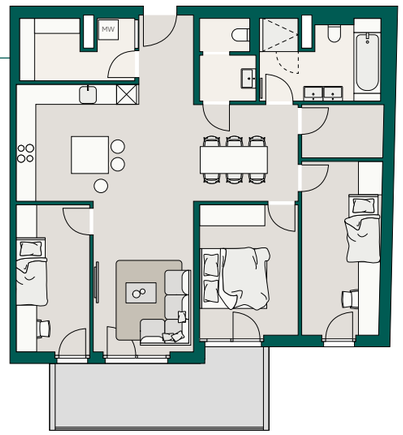


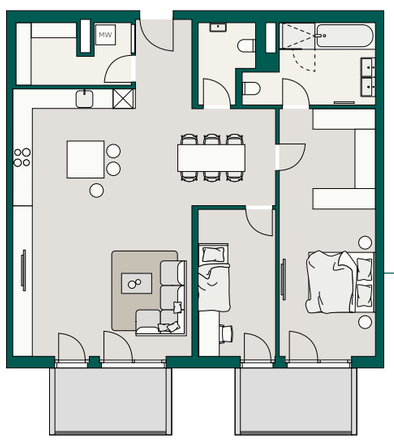
## Top 42
3. Obergeschoß

2 Zimmer
Wohnfläche ca. 40 m²
Loggia ca. 7 m²

## Top 86+87
5. Obergeschoß

4 Zimmer
Wohnfläche ca. 100 m²
Loggia/Balkon ca. 13 m²





## Top 78+79
5. Obergeschoß

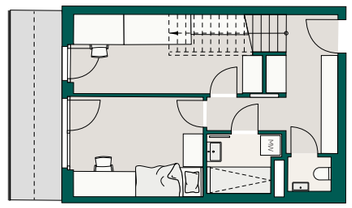
3 Zimmer
Wohnfläche ca. 103 m²
Balkon ca. 13 m²

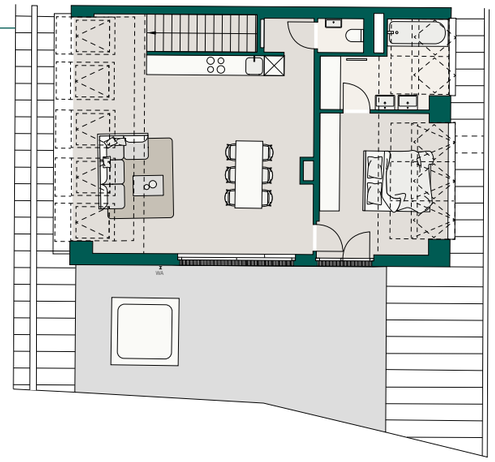
## Top 12
1. Obergeschoß

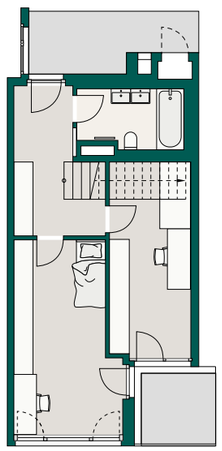
4 Zimmer
Wohnfläche ca. 88 m²
Loggia ca. 6 m²
Terrasse ca. 24 m²
Garten ca. 35 m²

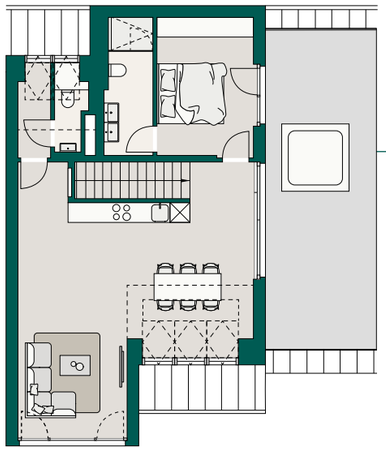
## Top 107
2.+3. Dachgeschoß

4 Zimmer
Wohnfläche ca. 118 m²
Terrasse/Loggia 2. DG 9 m²
Terrasse 3. DG ca. 41 m²









## Top 112
2.+3. Dachgeschoß

4 Zimmer
Wohnfläche ca. 116 m²
Loggia/Terrasse 2. DG ca. 5 m²
Terrasse 3. DG ca. 31 m²

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Pläne wurden auf Basis des Konsensplans erstellt. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Planstand 08/2026, Änderungen aufgrund technischer oder baurechtlicher Erfordernisse vorbehalten.

# AM SPITZ 5

1210 WIEN

EXKLUSIVER VERKAUF

3SI MAKLER

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

KONTAKT

+43 1 607 58 58 58
makler@3si.at

DIE WOHNKÜCHE FÜR GEMEINSAME MOMENTE | TOP 86+87

DIE TERRASSE ALS FREIRAUM FÜR ENTSPANNTE STUNDEN | TOP 110

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH, Standort, Wien Fleischmarkt 1, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der Am Spitz 5 Realitäten GmbH & Co KG. Die gezeigten Ansichten der Gebäude sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Visualisierungen: ©ZOOMVP. Fotos: S. 06: Adobe Stock/Mishel Vermishel; S. 13–15: Envato; S. 14: Kaffeemaschine: Unsplash, Getty Images; Map: © OpenStreetMap contributors.
Stand: Oktober 2026. Design by JAMJAM.

BIPA
BIPA