GROSSMANN
+ KASWURM
IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

1210 Wien | Floridusgasse 35 | 37 | Stand: 05.11.2026

FLOW. Dem Wasser so nah.



IHR ANSPRECHPARTNER



BERATUNG

Nicolas Büttner, MSc

T +43 660 6195803

E nb@grossmann-kaswurm.at

W www.flow.wien

GROSSMANN
+ KASWURM
IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

FLOW. Dem Wasser so nah.





Lage

Floridusgasse 35 | 37, 1210 Wien

Beschreibung

FLOW: Wohnen, wo andere ihre Freizeit verbringen

FLOW liegt in der Floridusgasse 35 und 37 in Floridsdorf, nur wenige Schritte vom Ufer der Alten Donau. Die Anlage besteht aus zwei Gebäuden mit Apartments und Townhäusern von rund 34 bis 101 m². Durchdachte Grundrisse, großzügige Raumhöhen, Freiflächen und eine begrünte Innenanlage prägen das Haus.

Die Alte Donau ist in weniger als fünf Gehminuten erreichbar. Auf 160 Hektar Wasserfläche wird geschwommen, gesegelt, gepaddelt und geangelt. Wasserpark, Strandbad Angelibad und Floridsdorfer Bad liegen in der Nähe, ebenso Q10, Shoppingcity Nord und Donauzentrum. U6 und die Buslinien 33A, 25 und 26 verbinden FLOW mit der Stadt.

Das Projekt ist fertiggestellt und bezugsfertig. Einige Einheiten sind möbliert erhältlich. Die Ausstattung setzt auf **hochwertigen integrierten Sonnenschutz, Fußbodenheizung mit Stützkühlung und Parkett in Eiche Fischgrät**. Geheizt und gekühlt wird über eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe.

Der Anspruch von FLOW ist klar: ein Zuhause zu schaffen, das **die Nähe zum Wasser mit der Stadt verbindet** und im Alltag Platz für Ruhe, Bewegung und Zeit mit anderen lässt.

GROSSMANN
+ KASWURM
IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

Ein Projekt von Grossmann + Kaswurm

Hinter FLOW steht Grossmann + Kaswurm Immobilien, ein eigentümergeführter Wiener Immobilienentwickler mit langjähriger Erfahrung in der Entwicklung und Realisierung von Wohnimmobilien. Geplant, entwickelt und realisiert wurde FLOW von Grossmann + Kaswurm.

Das Unternehmen beschäftigt sich seit vielen Jahren mit der Frage, wie aus Grundstücken und bestehenden Immobilien langfristig wertvolle Lebensräume entstehen können. Dabei reicht die Erfahrung von der Revitalisierung und Sanierung klassischer Wiener Altbauten über Dachgeschossausbauten bis zur Entwicklung moderner Neubauprojekte.

Im Vordergrund stehen **Qualität, durchdachte Planung, nachhaltige Wertbeständigkeit und ein verantwortungsvoller Umgang mit dem jeweiligen Standort**.

Erfahrung, die Vertrauen schafft

Der Kauf einer Eigentumswohnung ist für viele Menschen eine der größten Entscheidungen ihres Lebens. Umso wichtiger ist es, zu wissen, wer hinter einem Projekt steht.

Grossmann + Kaswurm kann auf eine langjährige Entwicklungstätigkeit und eine Vielzahl bereits realisierter Immobilien zurückblicken. Unterschiedliche Projekte im Wiener Wohnbau zeigen dabei die Bandbreite des Unternehmens, vom sensiblen Umgang mit historischer Bausubstanz bis zur Realisierung zeitgemäßer Neubauten.

Für Käufer bedeutet diese Erfahrung vor allem eines: **FLOW ist kein isoliertes Einzelprojekt, sondern Teil einer langjährigen Entwicklungstätigkeit eines etablierten Wiener Bauträgers.**

Von der ersten Projektidee über Planung und Bau bis hin zur Fertigstellung steht der Anspruch im Mittelpunkt, Immobilien zu entwickeln, die architektonisch, funktional und wirtschaftlich langfristig Bestand haben.

FLOW. Eigentum an der Alten Donau.

Mit FLOW setzt Grossmann + Kaswurm diesen Anspruch in Floridsdorf um: mit einem Projekt, das seinen Standort respektiert, moderne Wohnqualität schafft und ein Zuhause für viele Jahre sein soll.

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.

GROSSMANN + KASWURM IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

Eckdaten

Nutzungsart:	Wohnen
Eigentumsform:	Wohnungseigentum (Haus 35) Baurechtswohnungseigentum (Haus 37)
Baurecht Haus 37:	99 Jahre, bis 30.06.2121
Mobiliar:	teilweise möbliert erhältlich
Heizung:	Fußbodenheizung mit Stützkühlung
Bauart:	Neubau
Zustand:	fertiggestellt, bezugsfertig

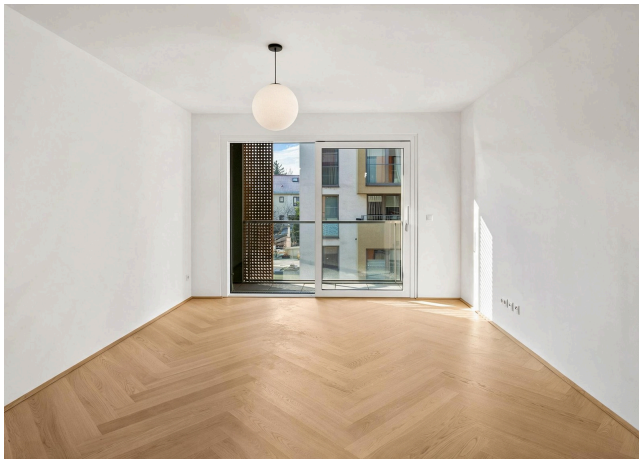
Energieausweis:

HWB Haus 35:	A	23,4 kWh/m²a
fGEE Haus 35:	A	0,69
HWB Haus 37:	A	23,7 kWh/m²a
fGEE Haus 37:	A	0,72

Ausstattung

Boden:	Parkett Eiche Fischgrät, Feinsteinzeug
Fenster:	Dreifachverglasung
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Wasser-Wasser-Wärmepumpe
Sonnenschutz:	integriert
Stellplatzart:	Garage
Extras:	Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und SUPs, Kellerabteile, barrierefrei, begrünte Innenanlage, Community Freiraumkonzept





GROSSMANN + KASWURM IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

Einheiten

Top	Stockwerk	Zimmer	Wohnfläche	Freifläche	Kaufpreis	Status
Haus 35, Floridusgasse 35						
Top 2	EG	2	56,45 m²	Loggia: 9,67 m², Garten: 36,5 m²	432.300 €	verfügbar
Top 3	EG	2	62,33 m²	Loggia: 11,03 m², Garten: 60,23 m²	484.900 €	verfügbar
Top 4	1. OG	2	63,82 m²	Loggia: 10,31 m²	492.000 €	verfügbar
Top 5	1. OG	1	37,45 m²	Loggia: 2,33 m²	266.200 €	verfügbar
Top 8	1. OG	3	88,12 m²	Loggia: 12,71 m²	656.500 €	verfügbar
Top 17	3. OG	2	44,66 m²	Terrasse: 27,54 m²	418.000 €	verfügbar
Haus 37, Floridusgasse 37						
Top 5	1. OG	1	35,31 m²	Loggia: 2,06 m²	184.900 €	verfügbar
Top 7	1. OG	2	63,81 m²	Loggia: 4,54 m²	349.900 €	verfügbar
Top 8	1. OG	3	87,29 m²	Loggia: 11,87 m²	469.900 €	verfügbar
Top 12	2. OG	2	52,25 m²	Loggia: 4,67 m²	318.900 €	verfügbar
Top 16	3. OG	2	52,25 m²	Loggia: 4,67 m²	329.900 €	verfügbar
Top 18	DG	2	50,93 m²	Terrasse: 9,21 m²	334.900 €	verfügbar
Top 20	DG	3	90,07 m²	Terrasse: 8,37 m²	569.900 €	verfügbar
Townhouse 1	Hof	3	101,51 m²	Terrasse: 11,38 m², Garten: 24,12 m²	549.000 €	verfügbar

Verfügbare Einheiten, Stand 05.11.2026 laut flow.wien. Preise inklusive der jeweiligen Eigentumsform, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Preisinformationen

Kaufpreis:	je Einheit, siehe Einheiten
Garagenstellplatz:	Kauf, Preis auf Anfrage

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtung:	1,5 % zzgl. USt und Barauslagen
Baurechtszins Haus 37:	3,00 €/m² Wohnnutzfläche, garantiert bis 31.12.2028

GROSSMANN
+ KASWURM
IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

Weitere Fotos















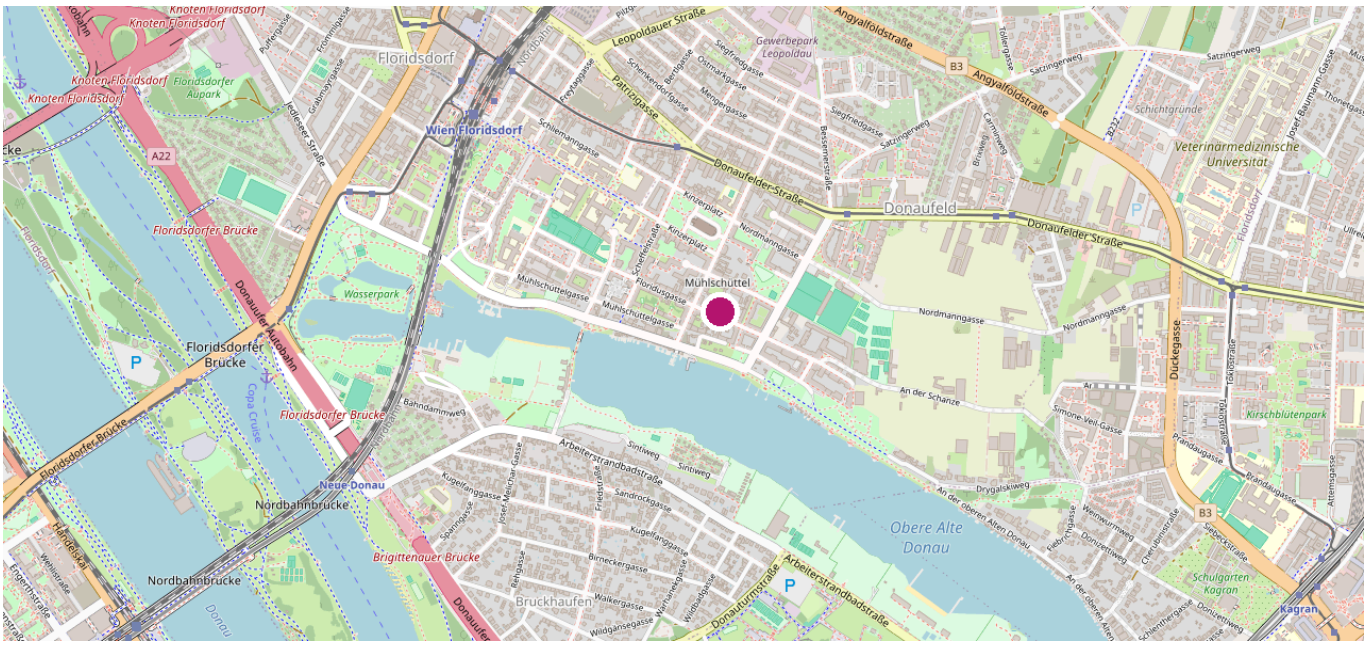


GROSSMANN + KASWURM IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

Lage

1210 Wien



Infrastruktur und Umgebung

Wasser und Freizeit

Alte Donau (unter 5 Gehminuten)
Obere Alte Donau
Wasserpark
Strandbad Angelibad
Floridsdorfer Bad

Nahversorgung

Q10
Shoppingcity Nord
Donauzentrum

Verkehr

U6
Buslinien 33A, 25 und 26

Kinder und Bildung

Kindergarten Helden
VHS Mengergasse
VHS Hugo Wiener Weg

Gastronomie

Strandgasthaus Birner
Wirtshaus Wasserpark
Donaufelderhof
Summerstage

Gesundheit

Apotheke Mariazeller Muttergottes
Klinik Floridsdorf
Kinderambulanz

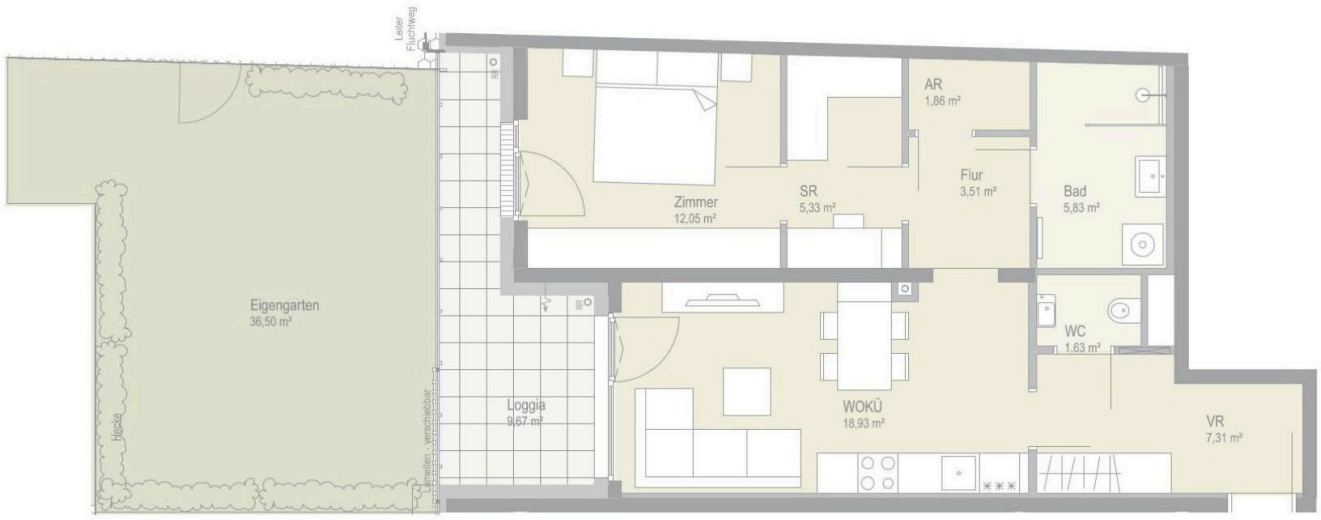
Angaben Quelle: flow.wien. Kartendaten © OpenStreetMap contributors.

GROSSMANN
+ KASWURM
IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

Plan

Floridusgasse 35, 1210 Wien | Top 2



Geschoss:	EG	HWB:	A 23,4 kWh/m²a
Zimmer:	2	fGEE:	A 0,69
Wohnfläche:	56,45 m²	Ausstattung:	Kellerabteil, Abstellraum, Fahrstuhl, Freiraumkonzept
Loggia:	9,67 m²		
Garten:	36,5 m²		
Kaufpreis:	432.300 €		
Status:	verfügbar		

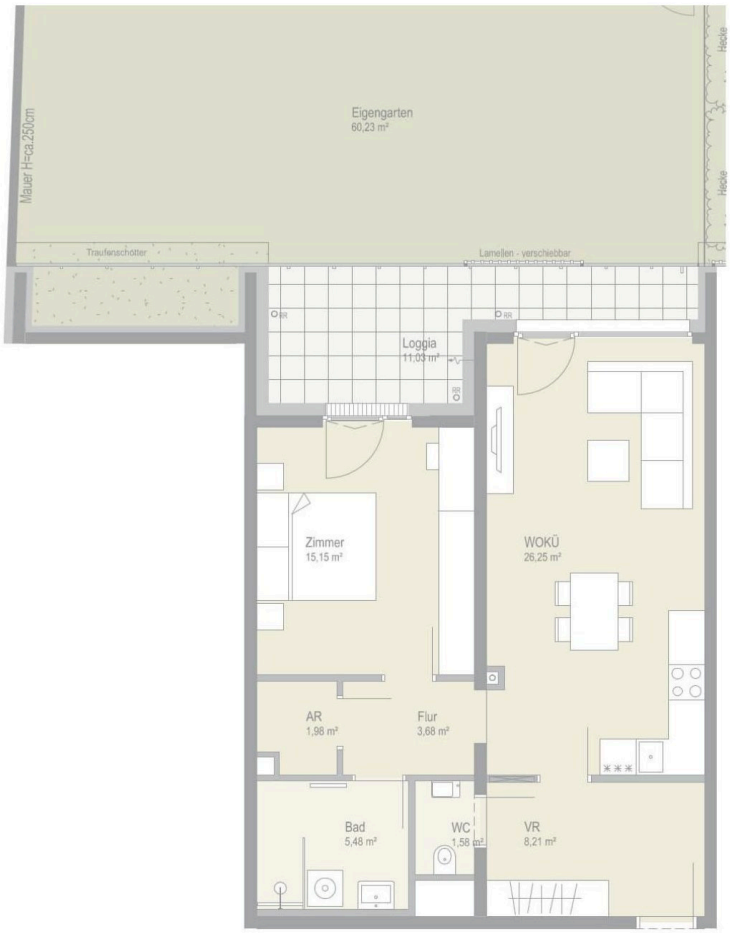
Graphische Planskizze, vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Die Möblierung und Bepflanzung in den Grundrissen ist exemplarisch und nicht Teil des Angebotes.

GROSSMANN
+ KASWURM
IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

Plan

Floridusgasse 35, 1210 Wien | Top 3



Geschoss:	EG	HWB:	A 23,4 kWh/m²a
Zimmer:	2	fGEE:	A 0,69
Wohnfläche:	62,33 m²	Ausstattung:	Kellerabteil, Abstellraum, Fahrstuhl, Freiraumkonzept
Loggia:	11,03 m²		
Garten:	60,23 m²		
Kaufpreis:	484.900 €		
Status:	verfügbar		

Graphische Planskizze, vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Die Möblierung und Bepflanzung in den Grundrissen ist exemplarisch und nicht Teil des Angebotes.

GROSSMANN + KASWURM IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

Plan

Floridusgasse 35, 1210 Wien | Top 4



Geschoss:	1. OG	HWB:	A 23,4 kWh/m²a
Zimmer:	2	fGEE:	A 0,69
Wohnfläche:	63,82 m²	Ausstattung:	Kellerabteil, Abstellraum, Fahrstuhl, Freiraumkonzept
Loggia:	10,31 m²		
Kaufpreis:	492.000 €		
Status:	verfügbar		

Graphische Planskizze, vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Die Möblierung und Bepflanzung in den Grundrissen ist exemplarisch und nicht Teil des Angebotes.

GROSSMANN
+ KASWURM
IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

Plan

Floridusgasse 35, 1210 Wien | Top 5



Geschoss:	1. OG	HWB:	A 23,4 kWh/m²a
Zimmer:	1	fGEE:	A 0,69
Wohnfläche:	37,45 m²	Ausstattung:	Kellerabteil, Abstellraum, Fahrstuhl, Freiraumkonzept
Loggia:	2,33 m²		
Kaufpreis:	266.200 €		
Status:	verfügbar		

Graphische Planskizze, vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Die Möblierung und Bepflanzung in den Grundrissen ist exemplarisch und nicht Teil des Angebotes.

GROSSMANN
+ KASWURM
IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

Plan

Floridusgasse 35, 1210 Wien | Top 8



Geschoss:	1. OG	HWB:	A 23,4 kWh/m²a
Zimmer:	3	fGEE:	A 0,69
Wohnfläche:	88,12 m²	Ausstattung:	Kellerabteil, Abstellraum, Fahrstuhl, Freiraumkonzept
Loggia:	12,71 m²		
Kaufpreis:	656.500 €		
Status:	verfügbar		

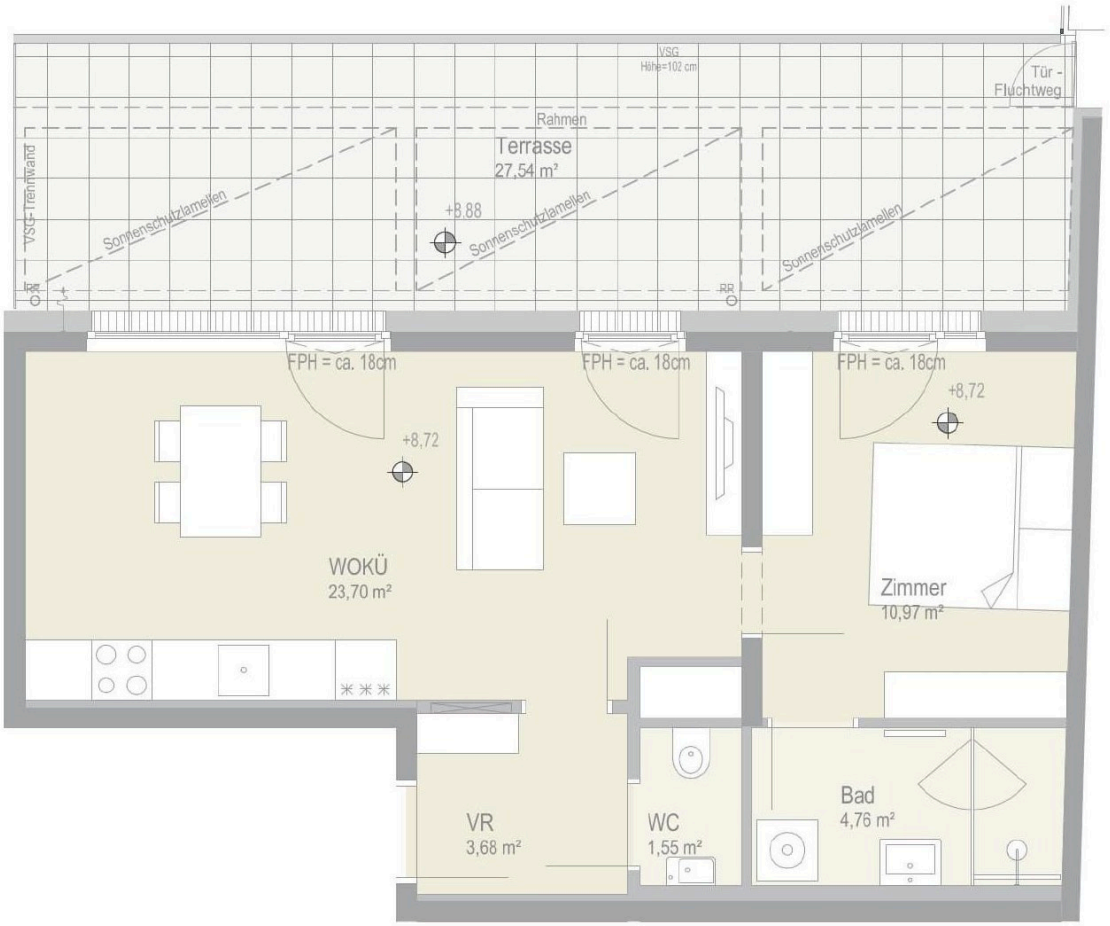
Graphische Planskizze, vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Die Möblierung und Bepflanzung in den Grundrissen ist exemplarisch und nicht Teil des Angebotes.

GROSSMANN
+ KASWURM
IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

Plan

Floridusgasse 35, 1210 Wien | Top 17



Geschoss:	3. OG	HWB:	A 23,4 kWh/m²a
Zimmer:	2	fGEE:	A 0,69
Wohnfläche:	44,66 m²	Ausstattung:	Kellerabteil, Abstellraum, Fahrstuhl, Freiraumkonzept
Terrasse:	27,54 m²		
Kaufpreis:	418.000 €		
Status:	verfügbar		

Graphische Planskizze, vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Die Möblierung und Bepflanzung in den Grundrissen ist exemplarisch und nicht Teil des Angebotes.

GROSSMANN
+ KASWURM
IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

Plan

Floridusgasse 37, 1210 Wien | Top 5



Geschoss:	1. OG	HWB:	A 23,7 kWh/m²a
Zimmer:	1	fGEE:	A 0,72
Wohnfläche:	35,31 m²	Ausstattung:	Kellerabteil, Abstellraum, Fahrstuhl, Freiraumkonzept
Loggia:	2,06 m²		
Kaufpreis:	184.900 €	Baurecht:	bis 30.06.2121
Status:	verfügbar		

Graphische Planskizze, vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Die Möblierung und Bepflanzung in den Grundrissen ist exemplarisch und nicht Teil des Angebotes.

GROSSMANN + KASWURM IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

Plan

Floridusgasse 37, 1210 Wien | Top 7



Geschoss:	1. OG	HWB:	A 23,7 kWh/m²a
Zimmer:	2	fGEE:	A 0,72
Wohnfläche:	63,81 m²	Ausstattung:	Kellerabteil, Abstellraum, Fahrstuhl, Freiraumkonzept
Loggia:	4,54 m²		
Kaufpreis:	349.900 €	Baurecht:	bis 30.06.2121
Status:	verfügbar		

Graphische Planskizze, vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Die Möblierung und Bepflanzung in den Grundrissen ist exemplarisch und nicht Teil des Angebotes.

GROSSMANN
+ KASWURM
IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

Plan

Floridusgasse 37, 1210 Wien | Top 8



Geschoss:	1. OG	HWB:	A 23,7 kWh/m²a
Zimmer:	3	fGEE:	A 0,72
Wohnfläche:	87,29 m²	Ausstattung:	Kellerabteil, Abstellraum, Fahrstuhl, Freiraumkonzept
Loggia:	11,87 m²		
Kaufpreis:	469.900 €	Baurecht:	bis 30.06.2121
Status:	verfügbar		

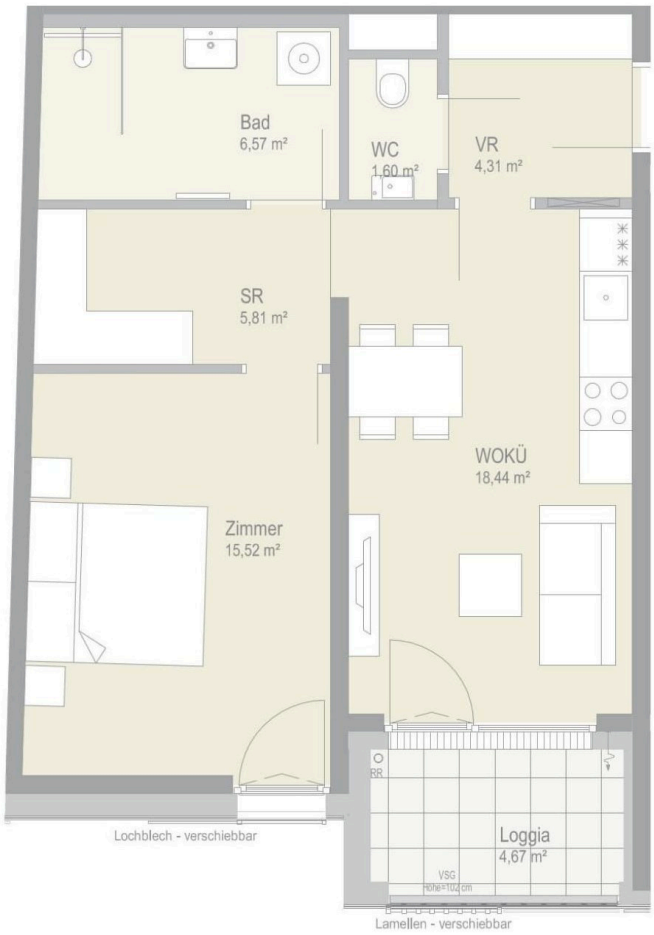
Graphische Planskizze, vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Die Möblierung und Bepflanzung in den Grundrissen ist exemplarisch und nicht Teil des Angebotes.

GROSSMANN
+ KASWURM
IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

Plan

Floridusgasse 37, 1210 Wien | Top 12



Geschoss:	2. OG	HWB:	A 23,7 kWh/m²a
Zimmer:	2	fGEE:	A 0,72
Wohnfläche:	52,25 m²	Ausstattung:	Kellerabteil, Abstellraum, Fahrstuhl, Freiraumkonzept
Loggia:	4,67 m²		
Kaufpreis:	318.900 €	Baurecht:	bis 30.06.2121
Status:	verfügbar		

Graphische Planskizze, vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Die Möblierung und Bepflanzung in den Grundrissen ist exemplarisch und nicht Teil des Angebotes.

GROSSMANN + KASWURM IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

Plan

Floridusgasse 37, 1210 Wien | Top 16



Geschoss:	3. OG	HWB:	A 23,7 kWh/m²a
Zimmer:	2	fGEE:	A 0,72
Wohnfläche:	52,25 m²	Ausstattung:	Kellerabteil, Abstellraum, Fahrstuhl, Freiraumkonzept
Loggia:	4,67 m²		
Kaufpreis:	329.900 €	Baurecht:	bis 30.06.2121
Status:	verfügbar		

Graphische Planskizze, vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Die Möblierung und Bepflanzung in den Grundrissen ist exemplarisch und nicht Teil des Angebotes.

GROSSMANN
+ KASWURM
IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

Plan

Floridusgasse 37, 1210 Wien | Top 18



Geschoss:	DG	HWB:	A 23,7 kWh/m²a
Zimmer:	2	fGEE:	A 0,72
Wohnfläche:	50,93 m²	Ausstattung:	Kellerabteil, Abstellraum, Fahrstuhl, Freiraumkonzept
Terrasse:	9,21 m²		
Kaufpreis:	334.900 €	Baurecht:	bis 30.06.2121
Status:	verfügbar		

Graphische Planskizze, vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Die Möblierung und Bepflanzung in den Grundrissen ist exemplarisch und nicht Teil des Angebotes.

GROSSMANN
+ KASWURM
IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

Plan

Floridusgasse 37, 1210 Wien | Top 20



Geschoss:	DG	HWB:	A 23,7 kWh/m²a
Zimmer:	3	fGEE:	A 0,72
Wohnfläche:	90,07 m²	Ausstattung:	Kellerabteil, Abstellraum, Fahrstuhl, Freiraumkonzept
Terrasse:	8,37 m²	Baurecht:	bis 30.06.2121
Kaufpreis:	569.900 €		
Status:	verfügbar		

Graphische Planskizze, vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Die Möblierung und Bepflanzung in den Grundrissen ist exemplarisch und nicht Teil des Angebotes.

GROSSMANN + KASWURM IMMOBILIEN

grossmann-kaswurm.at

Plan

Floridusgasse 37, 1210 Wien | Townhouse 1



Geschoss:	Hof	HWB:	A 23,7 kWh/m²a
Zimmer:	3	fGEE:	A 0,72
Wohnfläche:	101,51 m²	Ausstattung:	Kellerabteil, Abstellraum, Fahrstuhl, Freiraumkonzept
Terrasse:	11,38 m²	Baurecht:	bis 30.06.2121
Garten:	24,12 m²		
Kaufpreis:	549.000 €		
Status:	verfügbar		

Graphische Planskizze, vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Die Möblierung und Bepflanzung in den Grundrissen ist exemplarisch und nicht Teil des Angebotes.