

## 2-Zimmer-Erstbezug mit Loft Charakter



**Objektnummer: 18324**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Am Freihof 7-9
<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,15 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	59,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	302.277,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

Die 3SI schenkt allen schon heute Gebühren beim Kauf dieser Wohnung.\*  
Werde auch du ein glücklicher 3SI-Käufer!

Bis zu € 25.000,- Ersparnis beim Wohnungskauf!

Suche Wohnraum, der zu mir passt!

\*Bedingungen und Informationen:  
[www.3si.at/eigentums-aktion](http://www.3si.at/eigentums-aktion)

**3SI**  
— MAKLER —





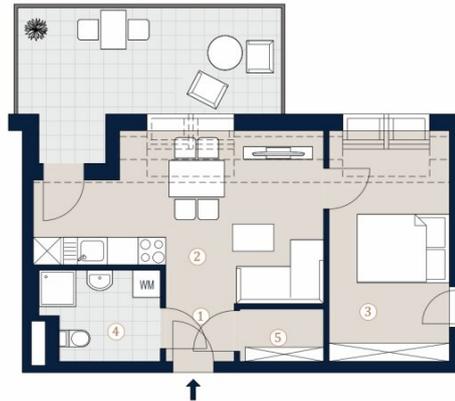
3SI  
— MAKLER —

**Am Freihof 7-9**  
1220 Wien

**Top 12 • 1. Dachgeschoß • Haus 2**

Wohnfläche	43.15 m <sup>2</sup>
Terrasse	10.9 m <sup>2</sup>
Balkon	5.49 m <sup>2</sup>

1	Vorraum	2.01 m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	20.02 m <sup>2</sup>
3	Zimmer	13.88 m <sup>2</sup>
4	Bad	4.99 m <sup>2</sup>
5	Abstellraum	2.25 m <sup>2</sup>



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

## Objektbeschreibung

### 3SI Eigentums-Aktion

Profitieren Sie jetzt bei diesem Objekt von der 3SI Eigentums-Aktion! Bei Kauf übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbucheintragungs- und Pfandrechteintragungsgebühr. Alle Informationen: [www.3si.at/eigentums-aktion](http://www.3si.at/eigentums-aktion)

### The Liberty - Am Freihof

- 36 exklusive Eigentumswohnungen & 2 Townhouses
- 2 bis 4 Zimmer mit ca. 33 bis 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Attraktive Freiflächen bei jeder Einheit
- Hauseigene Tiefgarage
- Kinderwagenraum & Kellerabteile

### Lebensfreude spüren, Freiheit genießen

Entdecken Sie „The Liberty“ am Freihof: ein zukunftsweisendes Wohnprojekt, das die Harmonie des Landlebens mit der Dynamik der Stadt verbindet. Freuen Sie sich auf 36 Wohnungen und zwei exklusive Townhouses, alle mit ansprechenden Freiflächen, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Die zukunftsorientierte Architektur ist nachhaltig und ÖGNI-zertifiziert, wobei clever konzipierte Grundrisse Komfort und Funktionalität perfekt vereinen. Nahe des pulsierenden Kagraner Platzes im 22. Bezirk bietet „The Liberty“ Ihnen die Möglichkeit, das aufregende Stadtleben Wiens zu erkunden und gleichzeitig die Ruhe der umliegenden Natur zu genießen.

## **Im urbanen Grün entfalten**

Die Freiheit von „The Liberty“ beschränkt sich nicht nur auf Ihr neues Zuhause, sondern erstreckt sich auch auf die beeindruckenden Gemeinschafts- und Freibereiche. Großzügige, für alle zugängliche Grünflächen bieten einen angenehmen Rückzugsort, während eine einladende Pergola mit bequemen Sitzmöbeln im Sommer einen kühlen Schattenplatz in Ihrem persönlichen Naturparadies schafft. Für die kleinen Bewohner wartet ein abenteuerlicher Kinderspielplatz mit verschiedenen Spielgeräten, die jedes Kinderherz höherschlagen lassen. Ein besonderes Highlight sind die Urban-Gardening-Flächen im Außenbereich, die den Bewohnern die Möglichkeit bieten, eigenes Obst und Gemüse anzubauen. Mit Annehmlichkeiten wie einer hauseigenen Tiefgarage, E-Auto-Ladestationen und Fahrradabstellräumen mit Lademöglichkeiten für E-Bikes, eröffnet das moderne Wohnprojekt neue Dimensionen urbaner Unabhängigkeit.

## **Grenzenloses Wohlbefinden erleben**

In der dynamischen und erfrischenden Architektur von „The Liberty“ spüren Sie das Gefühl von Freiheit, das sich besonders in den großzügigen Außenflächen und dem weitläufigen

Grundstück manifestiert. Zwei Baukörper und zwei Townhouses bieten ihren Bewohnern viel Raum zur individuellen Entfaltung und machen ihr neues Zuhause zu einer persönlichen

Wohlfühloase. Die vielfältigen 2- bis 4-Zimmerwohnungen sowie die zwei Townhouses sind intelligent konzipiert und dank der verschiedenen Grundrisse ideal für Singles, Paare und junge

Familien. Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche – sei es ein Balkon, eine Dachterrasse oder eine Terrasse – und erweitert so den Wohnraum nach draußen. Die ruhige Lage am Freihof macht jede Außenfläche zum perfekten Ort für Lebendigkeit und Ruhe.

## **Endloser Komfort im eigenen Zuhause**

Ihrem Wohlbefinden und Komfort wird in Ihrem neuen Zuhause oberste Priorität eingeräumt. Große Fensterfronten lassen das Licht in die Wohnräume

fluten, zugleich geben Ihnen steuerbare Raffstores und Rollläden die Flexibilität, die Lichtverhältnisse nach Belieben anzupassen. Dank der Fußbodenkühlung und -heizung haben Sie die Möglichkeit, die Temperatur in jedem Raum individuell zu regulieren. Für zusätzlichen Komfort sind die Dachgeschoßwohnungen mit Fan-Coils für die Raumklimatisierung

ausgestattet. Die warmen Eichenparkettböden verleihen den Wohnräumen eine gemütliche Atmosphäre, während die hochwertigen Markensanitärprodukte und die exquisite Ausstattung der Badezimmer zu einem erhöhten Wohlbefinden beitragen. Erleben Sie mit „The Liberty“ die Freude des Wohnens auf einem neuen Level!

- Hochwertige Eichendielen
- Komfortable Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststoff-Aluminium-Fenster
- Raffstores bzw. Rollläden
- Vollklimatisierung im DG (Fan-Coils)
- Markensanitärprodukte
- Exklusives Feinsteinzeug
- Videogegensprechanlage

## **Nachhaltigkeit als Lebensstil**

„The Liberty“ ist nachhaltig geplant und stolzer Träger des ÖGNI-Zertifikats in Gold, welches das höchste Maß an ökologischer Bauweise unterstreicht. Ganz ohne fossile Brennstoffe können Sie bequem und umweltbewusst leben – mit geringen Betriebskosten. Im Sommer sorgt eine Kühlung über den Fußboden für angenehme Temperaturen, während eine umweltfreundliche Luftwärmepumpe das Gebäude beheizt. Die hauseigene Tiefgarage mit Möglichkeit einer Ladestation für E-Autos gewährleistet zukunftsweisende Mobilität. Ihr Fahrrad oder E-Bike findet im praktischen Fahrradabstellraum Platz, inklusive Lademöglichkeit. Großzügige Urban-Gardening-Flächen bringen das Grün direkt zu Ihnen nach Hause!!

- ÖGNI „Gold“ zertifiziert
- Umweltfreundliche Luftwärmepumpe
- Innovative Fußbodenkühlung
- Geringe Betriebskosten
- Lademöglichkeit für E-Autos & E-Bikes
- Großzügige Urban-Gardening-Flächen

## **Aus Liebe zur Freiheit**

Die Bewohner von „The Liberty“ genießen eine außergewöhnliche Lage, die das Beste aus Shopping, Gastronomie, Erholung und Kultur vereint. Das nahe gelegene Donau Zentrum bietet ein beeindruckendes Einkaufs- und Gastronomieerlebnis, während die grünen Oasen auf der Donauinsel und rund um die Alte Donau unzählige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Entspannung inmitten der Natur versprechen. In unmittelbarer Nähe finden Sie außerdem ein ausgezeichnetes Angebot an Kindergärten und Schulen. Die hervorragende Verkehrsanbindung durch die U1-Station Kagraner Platz ermöglicht es, das Herz Wiens in nur wenigen Minuten zu erreichen. Ob Sie nun die pulsierende Energie der Stadt oder die friedliche Ruhe der Natur

bevorzugen - in „The Liberty“ können Sie beides in vollen Zügen genießen.

## **Wo der Himmel das Wasser trifft und die Stadt das Grüne**

Tauchen Sie ein in die belebte Vielfalt der Donaustadt: Lassen Sie sich von der lebendigen Donauufer-Szene verzaubern, wo trendige Restaurants und Cafés wie Landtmann – Das Bootshaus oder das Strandcafé an der Alten Donau zum Genießen und Erholen einladen. Erleben Sie die grüne Umgebung Wiens hautnah auf der nur wenige Minuten entfernten

Donauinsel – einer atemberaubenden 21 km langen grünen Oase. Hier erstreckt sich eine Landschaft von endlosen Radwegen, versteckten Badestellen und idyllischen Ecken für entspannte

Momente in der Natur. Wenn Sie Wassersport lieben, bietet die Alte Donau vielfältige Möglichkeiten wie Rudern, Segeln oder Schwimmen. Ein besonderer Anziehungspunkt ist das Strandbad Gänsehäufel mit seinem eigenen Freibad und einer großzügigen Liegewiese. Die Umgebung von „The Liberty“ macht Ihr Stadtleben zu einem unvergesslichen Urlaubserlebnis.

## **Wohnung Top 2.12**

Die helle Erstbezugswohnung, besticht durch ihren einladenden, offen gestalteten Grundriss und einer traumhaften Aussicht von allen Wohnräumen ins Grüne. Dank der smarten Raumaufteilung bekommt die stilvoll sanierte 2 Zimmereinheit einen gemütlichen Loftcharakter.

Der fließende Übergang vom Vorraum (2,01 qm) in die helle Wohnküche (20,02 qm) verleiht der Wohnung ihren offenen, einladenden Charakter. Als Erweiterung des Wohnraumes dient die westseitig ausgerichtete Terrasse, mit angrenzendem Balkon.

Vom Wohnraum aus gelangen Sie in Ihr künftiges Schlafgemach (13,88 qm), welches anhand des Grünblicks und der absoluten Ruhelage zum Träumen anregt.

Linkerhand des Vorraumes befindet sich das Badezimmer (4,99 qm), welches nebst seiner hochwertigen Ausstattung durch eine moderne Walk-In Dusche, einem WC, einem Handwaschbecken und einem Waschmaschinenanschluss besticht.

Abgerundet wird der vorteilhafte Grundriss durch eine praktische Abstellkammer, welche dank der Nähe zum Vorraum für verschiedenste Zwecke genutzt werden könnte.

## **Ausstattung**

Diese Wohnung bietet endlosen Komfort im eigenen Zuhause und besticht durch eine hochwertige Ausstattung:

- Hochwertige Eichendielen
- Komfortable Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Holz-Aluminium-Fenster

- Raffstores bzw. Rollläden
- Markensanitärprodukte
- Exklusives Feinsteinzeug
- Videogegensprechanlage

Beim angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den Anlegerpreis. Der Kaufpreis für **Eigennutzer beträgt € 328.563,00**

Optional ist ein Garagenstellplatz in der Hauseigenen Tiefgarage um € 27.500,00 zu erwerben.

## **Nebenkosten**

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% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m  
 Apotheke <125m  
 Klinik <2.275m  
 Krankenhaus <3.450m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
 Kindergarten <325m  
 Universität <1.175m  
 Höhere Schule <175m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <900m

**Sonstige**

Bank <50m  
Geldautomat <50m  
Post <225m  
Polizei <875m

**Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <150m  
Straßenbahn <175m  
Bahnhof <150m  
Autobahnanschluss <1.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap