

Neubauprojekt || 2-Zimmer Wohnung mit großem Eigengarten & Terrasse ||



Objektnummer: 2815

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wulzendorfstraße 103
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,76 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	2,73 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	277.460,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

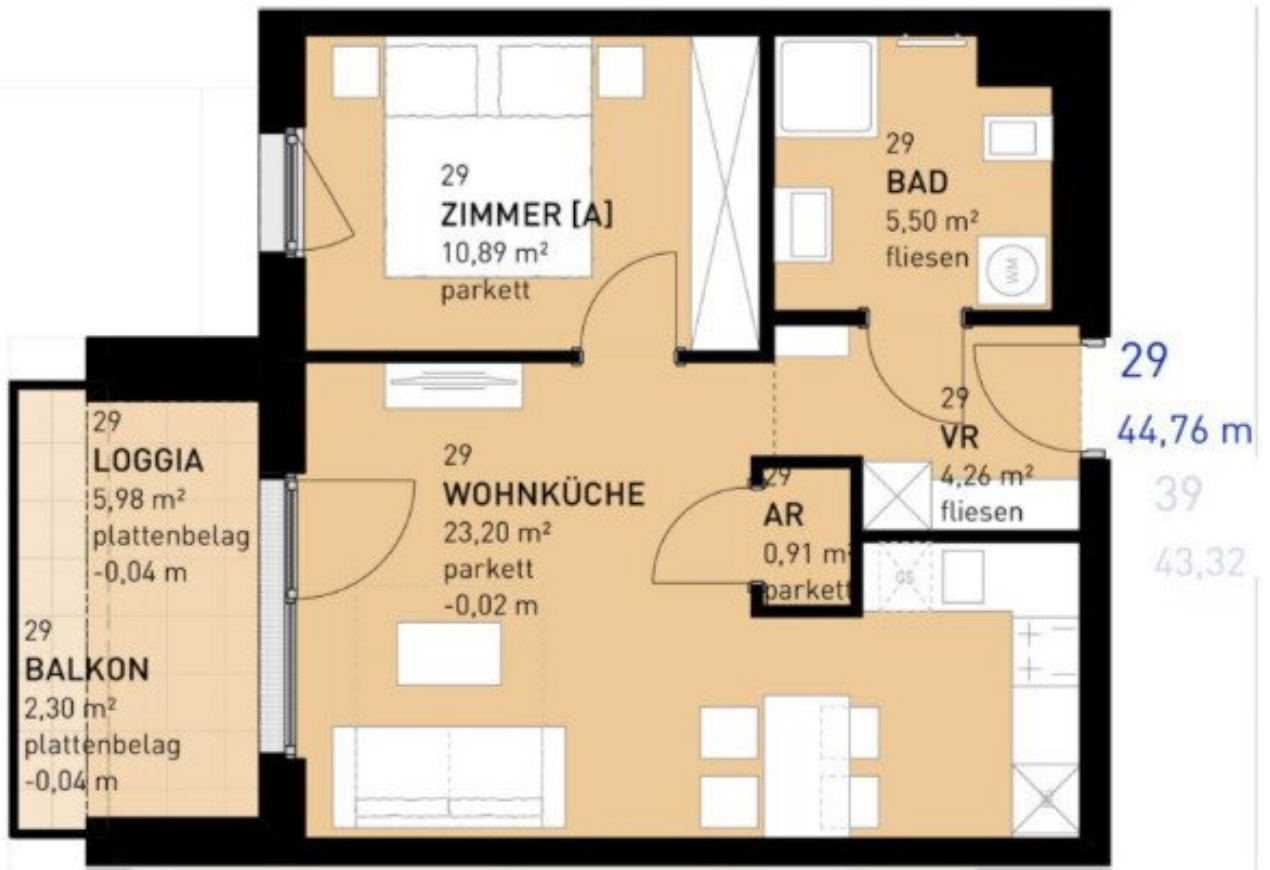
Ihr Ansprechpartner



Barbara Bacovsky

16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3
1190 Wien





WULZENDORFSTRASSE 103 | 1220 WIEN
1. OBERGESCHOSS
 ↗ NORDEN

16°EAST
 real estate

Objektbeschreibung

In der Wulzendorfstraße 103 wird derzeit ein neues Wohnbauprojekt auf eigenem Grund entwickelt.

Dieses privat finanzierte Wohnbauprojekt umfasst insgesamt 65 Eigentumswohnungen, die alle über private Freiflächen wie Dachterrassen, Terrassen, Loggien, Balkone und eigene Gärten verfügen. Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine effiziente Luft-Wärme-Pumpe.

Eine besondere Attraktion sind die optionalen Gartenflächen, die insbesondere Sonnenanbeter und Hobbygärtner begeistern werden. Alle Gärten sind bereits mit Strom- und Wasseranschlüssen ausgestattet.

Für die Bewohner stehen 34 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung. Zudem befindet sich eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe der Anlage, etwa 50 Meter entfernt.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus und bietet kurze Fußwege zu alltäglichen Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Sportstätten und Freizeitmöglichkeiten.

PROJEKT

- 65 Neubauwohnungen mit 1-3 Zimmer
- Wohnflächen zwischen 33 und 89 m²
- **Alle Wohnungen mit Außenfläche**

HIGHLIGHTS

- Parkettböden Eiche Struktur inkl. Holzrandleisten
- **Fußbodenheizung**

- **Luft-Wärme-Pumpe**
- Im DG ist optional eine **Kühlung verfügbar**
- **Großformatige Bodenfliesen** von IMOLA (45 cm x 45 cm)
- **Großformatige Wandfliesen** von IMOLA (30 cm x 60 cm)
- Innentüren mit **hochwertiger Holzumfassungszarge**
- Kunststoff-Alu-Fenster **inklusive Wärme- und Schallschutzverglasung**
- **Außenliegender Sonnenschutz**
- **Holzeingangstür mit Stahlzarge (Einbruchswiderstandsklasse 2 bzw. RC 2) & Schallschutz**
- **Eigenkeller**
- **Tiefgarage** im Haus
- **Kinderwagenabstellplatz**
- **Fahrradabstellraum**
- **Hauseigener Kinderspielplatz mit Spielgeräten**
- **Außenwasseranschluss & Stromanschluss (230V) in jedem Garten verfügbar**

DETAILS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 44,76 m²
- **ZIMMER:** 2
- **BALKON:** 2,30 m²
- **LOGGIA:** 5,98 m²
- **GESCHOSS:** 1. Etage

Baubeginn: Dezember 2023

Geplante Fertigstellung: März 2026

Kaufpreis Anleger netto: € 277.460,-- zzgl. 20% USt.

Kaufpreis Eigennutzer: € 298.500,--

Optional zu erwerben:

Garagenplatz für Eigennutzer: ab € 29.500,--

5x Gärten für Eigennutzer: € 8.500,-- bis € 18.500,-- (44,56m² bis 117,85m²)

Vertragserrichter: Arnold Rechtsanwälte (1,8% zzgl. USt. und Barauslagen)

Provisionsfrei

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <175m

Apotheke <75m

Klinik <925m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <375m

Kindergarten <325m

Universität <2.575m

Höhere Schule <2.475m

Nahversorgung

Supermarkt <75m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.300m

Sonstige

Geldautomat <700m

Bank <700m

Post <800m

Polizei <575m

Verkehr

Bus <25m

U-Bahn <925m

Straßenbahn <550m

Bahnhof <1.075m

Autobahnanschluss <2.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap