

# NEUBAUWOHNUNG MIT EXKLUSIVER AUSTATTUNG



**Objektnummer: 55897**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 38,86 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <span style="background-color: #2e6b2e; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 36,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <span style="background-color: #2e6b2e; color: white; padding: 2px 5px;">A+</span> 0,68                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 243.600,00 €   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

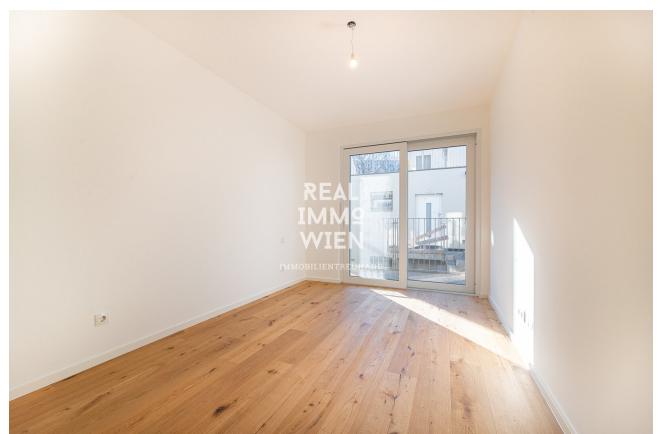


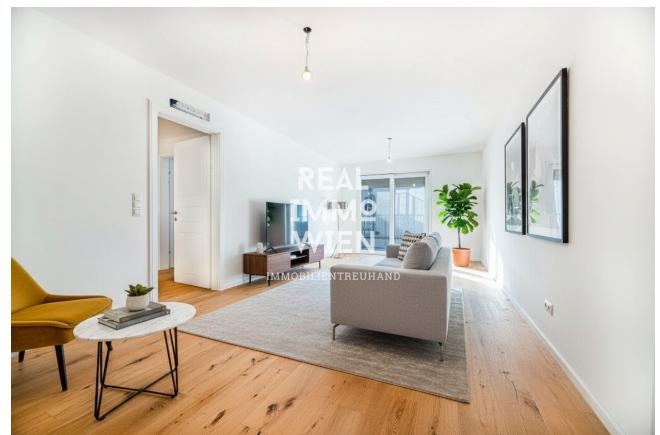
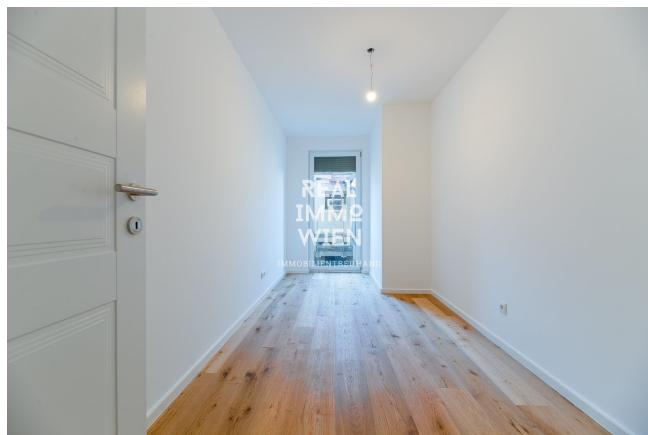
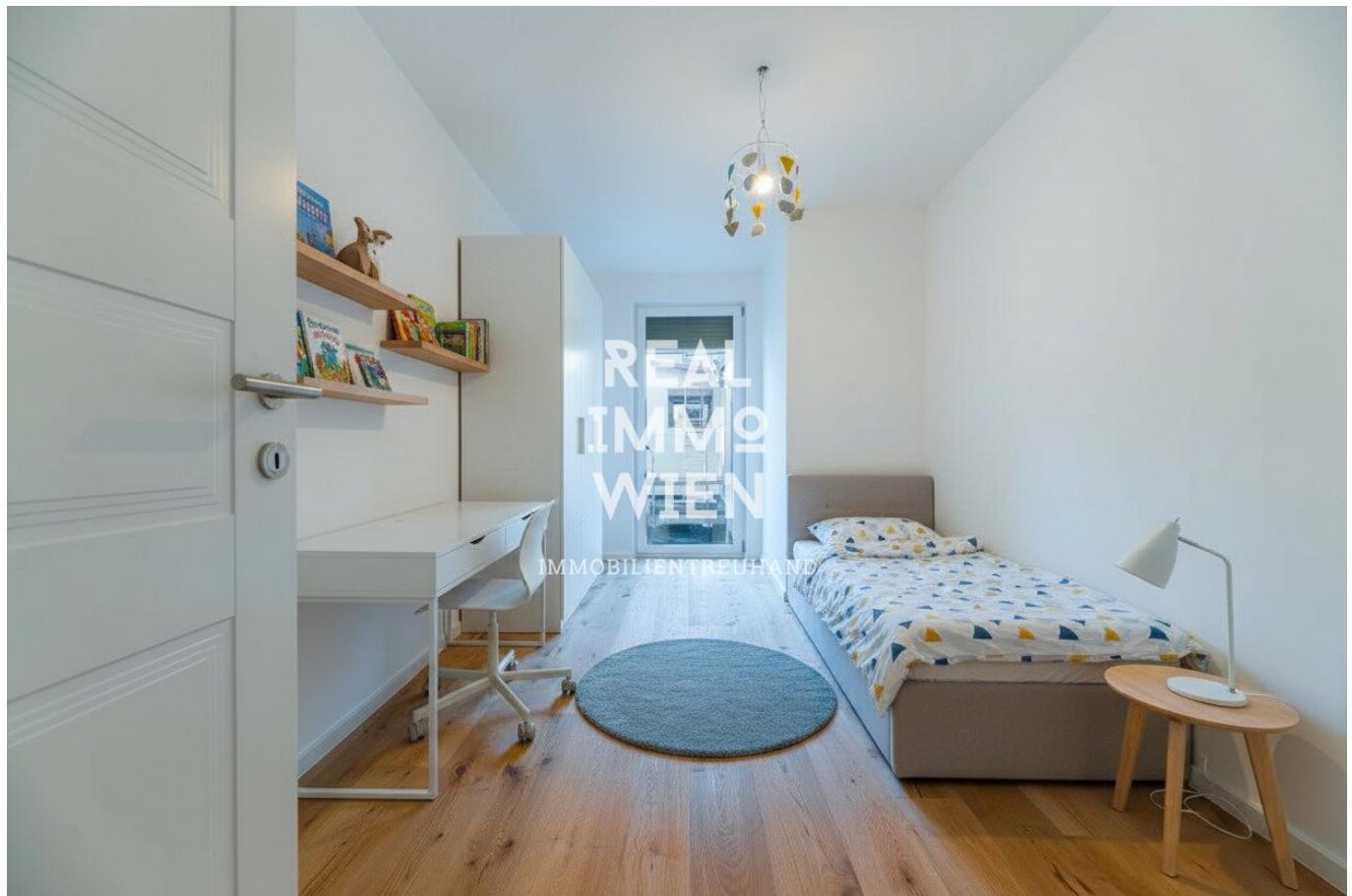
**Maruf Saltaji**

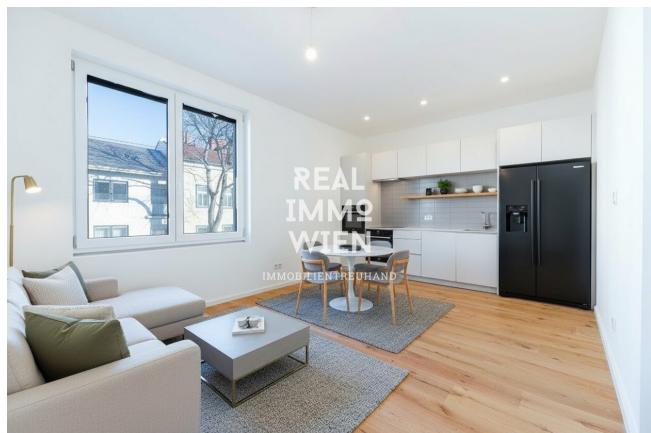
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

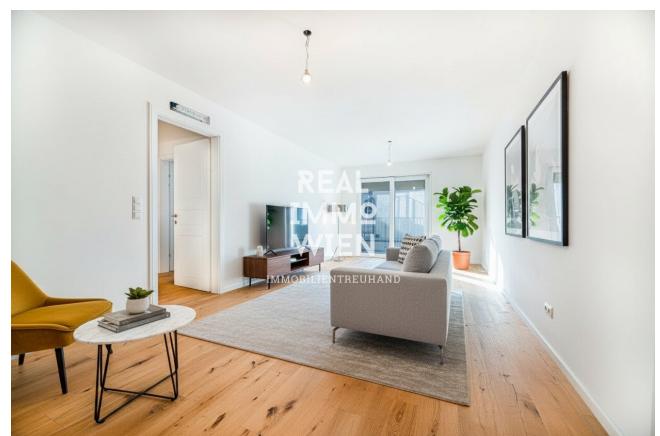
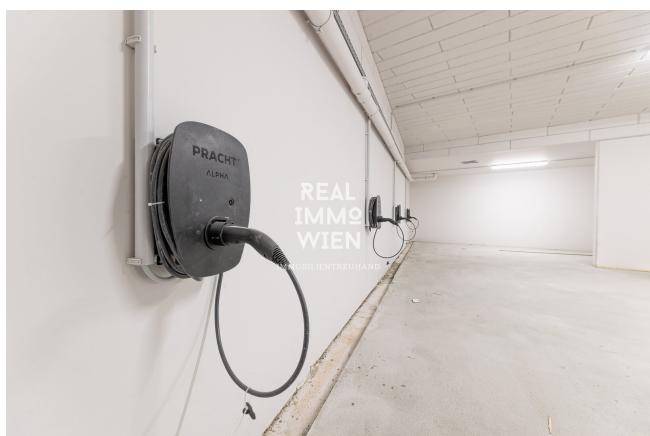
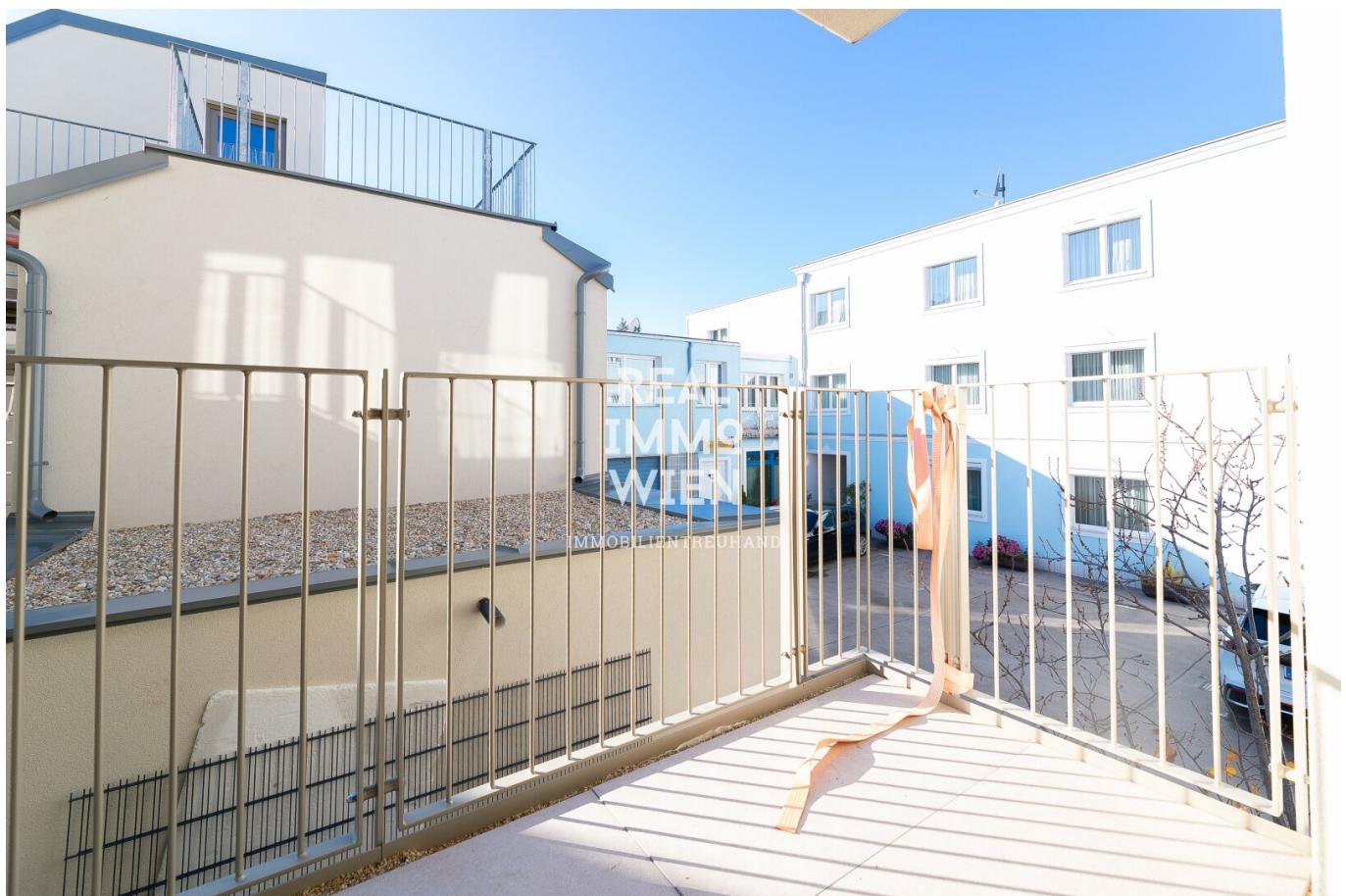
T +43 15120488  
H +43 66499524938

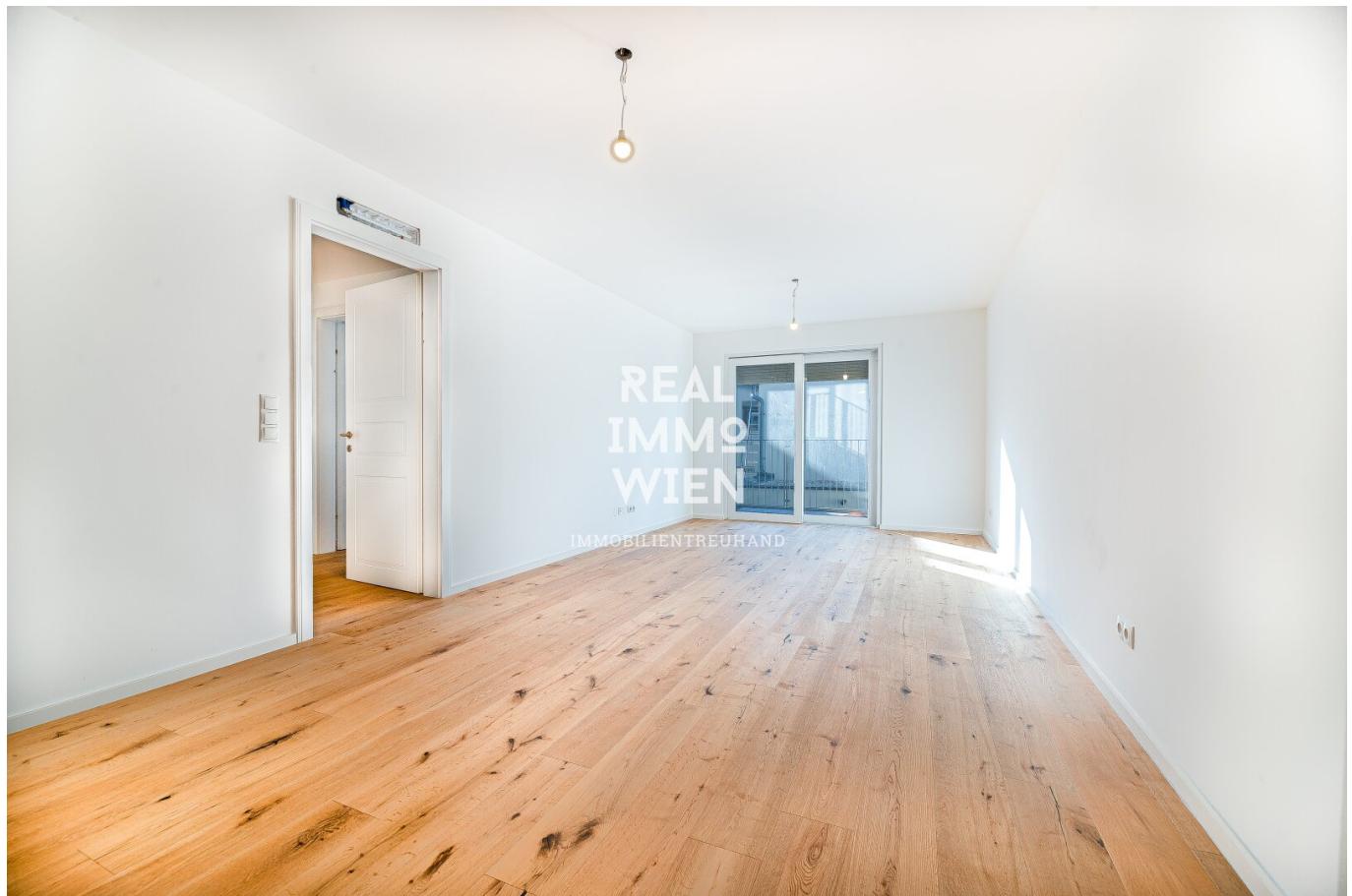
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



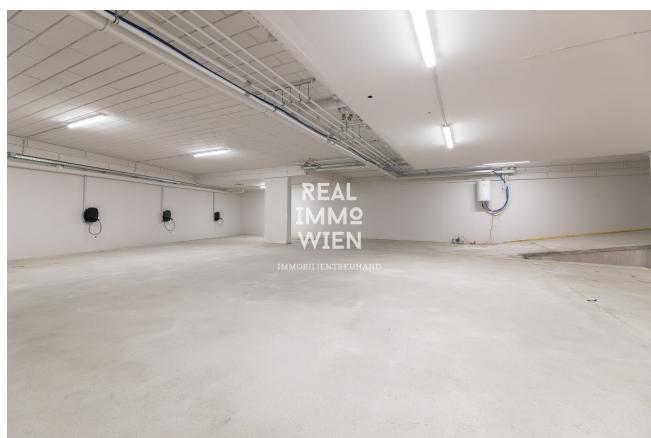




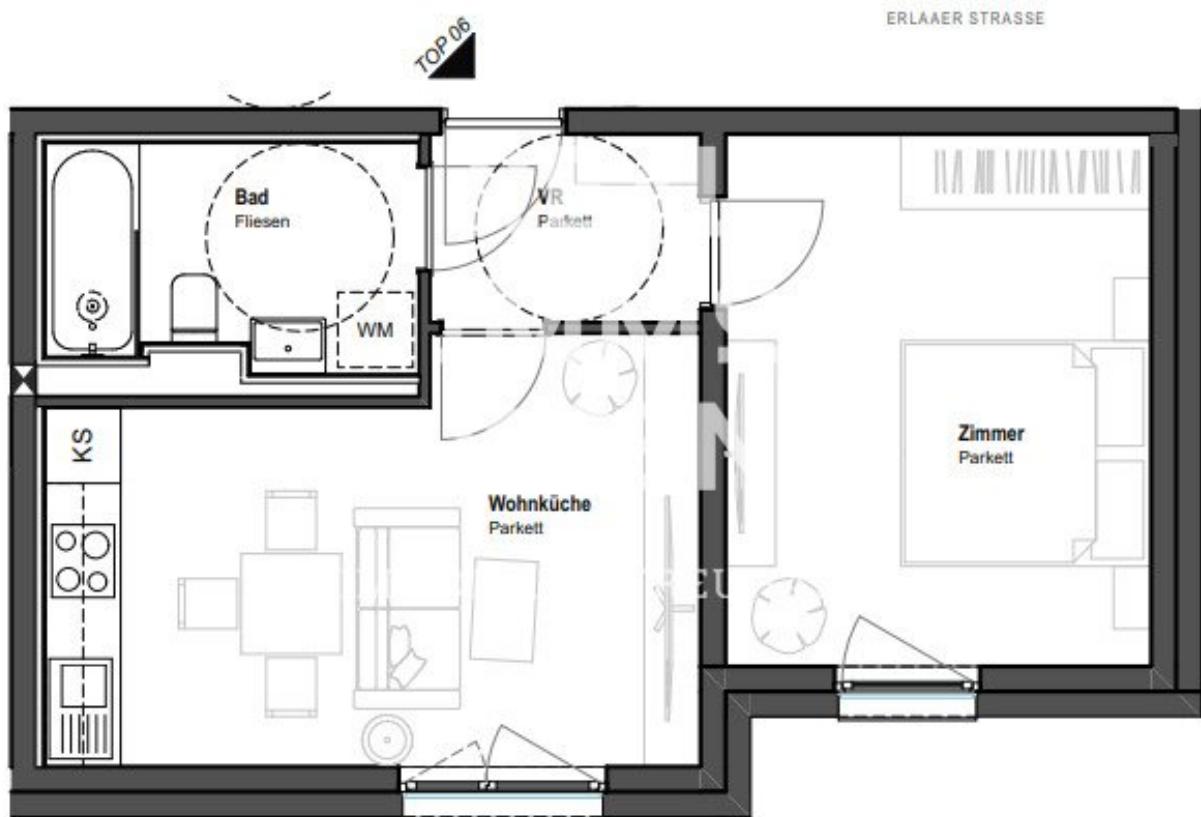
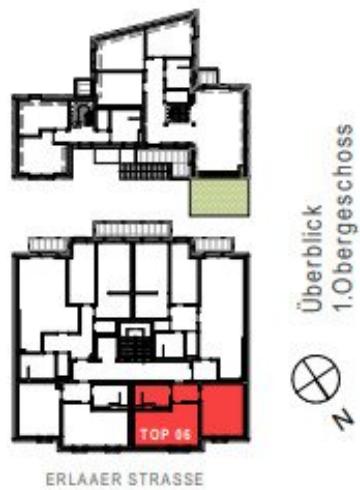




REAL  
IMMO  
WIEN  
IMMOBILIENTREUHAND



| TOP 06       |           |                      |
|--------------|-----------|----------------------|
| Kellerabteil | AR Top 06 | 2,31                 |
|              |           | 2,31 m <sup>2</sup>  |
| Wohträume    | Bad       | 5,30                 |
|              | VR        | 3,30                 |
|              | Wohnküche | 15,80                |
|              | Zimmer    | 14,46                |
|              |           | 38,86 m <sup>2</sup> |



Grundriss 1:50

Achtung:

Planänderungen aus  
technischen bzw.  
statischen Gründen  
möglich!

Rohbaumaße und  
Planmaße sind NICHT  
zur Anfertigung von  
Einbaumöbeln geeignet!

Wandfliesen:  
weiss (30x60cm o.ä.)  
Bodenfliesen:  
"clay" (warmes grau),  
60x60cm o.ä.  
Parkett:  
Landhausdiele Eiche  
(mind.4mm Nutzschicht)

ES 150

*Atelier* stefanie wolff

0 1 2 3m

TOP 06

|             |            |
|-------------|------------|
| PROJEKT:    | ES 150     |
| WOHNUNG:    | TOP 06     |
| GESCHOSS:   | 1.OG       |
| HAUS:       | Vorderhaus |
| MASSTAB:    | 1:50       |
| DATUM:      | 05.03.24   |
| PLANNUMMER: |            |

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen 16 topmoderne, schlüsselfertige Wohnungen mit Außenflächen (Garten, Balkon, Terrassen) sowie 1 Geschäftslokal und 9 Tiefgaragen-Stellplätze.

Die ideal aufgeteilten 1 bis 4 Zimmer Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen zum Nettopreis (auf Anfrage) erworben werden.

Ausgestattet mit moderner und hochwertiger Technik sowie zeitlosem Design bieten sie außergewöhnlichen Wohnkomfort.

Die Wohnungen sind vorraussichtlich ab dem 4. Quartal 2024 bezugsfertig.

## Highlights:

- Ziegelmassiv Bauweise
- Dämmung für niedrigen Heizbedarf
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit PV-Unterstützung für optimalen Energieverbrauch
- Dielen-Parkettboden
- Fußbodenheizung
- 3-Fach Isolierverglasung Fenster inkl. UV-Schutz
- Vorbereitung für Kimaanlagen (Split-Geräte) in den Wohnungen
- E-Ladestation für jeden Garagenplatz

- Abstellraum für Kinderwagen/Fahrrad
- Lift
- Keller

Sollten Sie an diesem Objekt Interesse haben und einen Besichtigungstermin wünschen oder sonstige Fragen haben, so ersuchen wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

[Top 1: Geschäftslokal 28m<sup>3</sup>](#)

[Top 2: Gartenwohnung 37m<sup>2</sup>](#)

[Top 3: Gartenwohnung 47m<sup>2</sup>](#)

[Top 4: 71m<sup>2</sup> + 2 Balkone](#)

[Top 5: 73m<sup>2</sup> + 2 Balkone](#)

[Top 6: 39m<sup>2</sup>](#)

[Top 7: 38m<sup>2</sup>](#)

[Top 8: 73m<sup>2</sup> + 2 Balkone](#)

[Top 9: 73m<sup>2</sup> + 2 Balkone](#)

[Top 10: 38m<sup>2</sup>](#)

[Top 11: 39m<sup>2</sup>](#)

[Top 12: 85m<sup>2</sup> Dachgeschoss + Terrasse](#)

[Top 13: 115m<sup>2</sup> Dachgeschoss + Terrasse](#)

[Top 15: 68m<sup>2</sup> Stadthaus + Garten + Dachterrasse](#)

[Top 16: 52m<sup>2</sup> Stadthaus + Garten](#)

[Top 17: 43m<sup>2</sup> Stadthaus + Garten](#)

[Top 18: 88m<sup>2</sup> Stadthaus + Dachterrasse](#)

Der Verkaufspreis für Anleger beträgt 207.400€ netto.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap