

**Provisionsfreier Erstbezug: Ostseitige  
2-Zimmer-Balkonwohnung in hofseitiger Ruhelage nahe  
U-Bahn**



**Objektnummer: 1939/216302**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,59 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	47,59 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	51,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,64 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	328.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

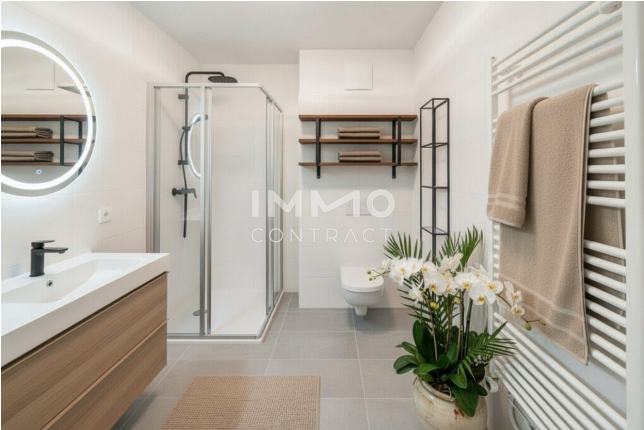
Provision bezahlt der Abgeber

## Ihr Ansprechpartner



**Zuzanna Mazurek, MA**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







DIN A4  
M 1:125



TOP/EINHEITENSTEMPEL  
00 EINHEITEN-NUMMER  
00,00 m2 EINHEITEN-NUTZFLÄCHE lt. WBO (ohne loggia und freiflächen)  
RAUMSTEMPEL:  
00,0 [00,0] m2 RAUMFLÄCHE [über 1,5m RAUMHÖHE]

hinsichtlich der elektro-, sanitär- und sonstigen ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle bau- und ausstattungsbeschreibung. boden- und wandbeläge sowie weitere einrichtungen sind nicht bestandsbild des vertrages und dienen lediglich der veranschaulichung bzw. als vorschlag. die raum- und wohnungsgrößen können sich durch die detailplanung geringfügig ändern. alle in den plänen angegebenen abmessungen sind roßmaße und daher nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar. eine naturmaßnahme ist zwingend erforderlich. zusätzliche abgehängte decken und potenzen erfolgen nach erforderlich, wodurch eine weitere abminderung der raumhöhe möglich ist. notwendige bauteile, rechtliche, technische und konstruktive änderungen bleiben vorbehalten und haben keinen einfluss auf den vereinbarten käufpreis. diese zeichnung bzw. ausarbeitung stellt das geistige eigentum der haring group bauverträge gmbh dar und ist gesetzlich geschützt. jegliche vervielfältigung, veröffentlichung, überarbeitung, nutzung oder weitergabe an dritte im zusammenhang mit anderen projekten oder arbeiten bedarf der ausdrücklichen schriftlichen zustimmung des planers. unveränderte plankopie - druckfehler, erümer und änderungen vorbehalten.

**IMMO**  
CONTRACT

18 A VR	4,18
18 B WC	2,29
18 C WOHNKÜCHE	23,27
18 D BAD	4,42
18 E ZIMMER	13,41
<b>TOP F05-18   WOHNFLÄCHE</b>	<b>47,59 m²</b>

18 F BALKON	7,30
<b>TOP F05-18   FREIFLÄCHE</b>	<b>7,30 m²</b>



**ORIENTIERUNGSPLAN**

2025.11.13 | I 001 TOPPLÄNE | FW03\_A00\_PP\_XX\_...aktuell

# Objektbeschreibung

## Modernes Wohnen mit Freiraum und Vielfalt

Willkommen im Wohnensemble MODERN LIVING NEULAA – einem Neubauprojekt, das **urbanes Leben mit großzügigen Freiflächen und vielfältigen Wohnformen** verbindet. In dem dynamisch wachsenden 10. Wiener Bezirk entsteht eine hochwertige Wohnhausanlage mit **68 Eigentums- und Vorsorgewohnungen sowie 8 charmannten Reihenhäusern**, die gemeinsam ein idyllisches Wohnensemble bilden.

Das Projekt richtet sich an Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen: von Singles über Paare bis hin zu Familien. **Durchdachte Grundrisse, helle Wohnräume und private Freiflächen** schaffen ein Wohngefühl mit viel Licht, Luft und Lebensqualität. Jede Einheit verfügt über eine eigene Freifläche – ob Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia – und erweitert so den Wohnraum ins Freie. Jede Wohnung verfügt über eine frostsichere Auslaufarmatur im Außenbereich.

Die Wohnungen und Reihenhäuser bieten flexible Wohnungsgrößen von etwa **30 m<sup>2</sup> bis rund 100 m<sup>2</sup>** und reichen **von 2 bis 4 Zimmern**. Auf Wunsch können auch größere Einheiten realisiert werden, beispielsweise durch das Zusammenlegen benachbarter Wohnungen.

Alle Einheiten werden schlüsselfertig übergeben und überzeugen durch eine hochwertige, zeitlose Ausstattung. Moderne Sanitäranlagen, ausgewählte Fliesen sowie elegante Eichen-Parkettböden sorgen für ein stilvolles und langlebiges Wohnambiente. Die geplante Fertigstellung ist für das Jahr 2028 vorgesehen, der Erwerb erfolgt **provisionsfrei!**

## Das Projekt im Überblick

- **68 Neubauwohnungen, 4 Neubau-Reihenhäuser** sowie **4 revitalisierte und aufgestockte Reihenhäuser** verteilt auf 5 Baukörper
- Wohnungsgrößen von ca. 30 m<sup>2</sup> bis rund 100 m<sup>2</sup> auf 2- bis 4-Zimmern
- Individuelle Anpassung der Wohnungsgrößen durch Zusammenlegung möglich
- Private Freiflächen bei allen Einheiten: Gärten, Terrassen, Balkone oder Loggien
- Aufzugsanlagen in allen Baukörpern mit Wohnungen

- **Hauseigene Tiefgarage mit 33 PKW-Stellplätzen**
- Geplante Fertigstellung 2028
- **PROVISIONSFREI**

## **Ausstattung**

- Angenehme **Fußbodenheizung** mittels **energieeffizienter Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- Hochwertige, schlüsselfertige Ausstattung inklusive **Eichen-Parkettböden** und Fliesen
- **Moderne Sanitärgegenstände**
- **Fenster mit 3-fach Wärme- und Schallschutzverglasung**
- **Außenliegende Rollläden**
- Mechanische Lüftung mit Ventilatoren in Bad und WC
- Frostsichere Auslaufarmatur im Außenbereich jeder Wohnung
- Einlagerungsräume sowie Kinderwagen- und Fahrradabstellräume

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den **Eigennutzerpreis**. Anlegerpreis auf

Anfrage.

Bei Interesse oder für die Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** kontaktieren Sie mich jederzeit gerne.

Renderings: Symbolbilder (c) bildraum.at / IC-KI Visualisierungen

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap