# Einzigartige 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Freiflächen – provisionsfreier Erstbezug in U-Bahn-Nähe




**Objektnummer: 1939/216239**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 63,87 m² |
| **Nutzfläche:** | 63,87 m² |
| **Gesamtfläche:** | 70,49 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 41,09 m² |
| **Keller:** | 6,34 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 37,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 451.500,00 € |

**Provisionsangabe:**

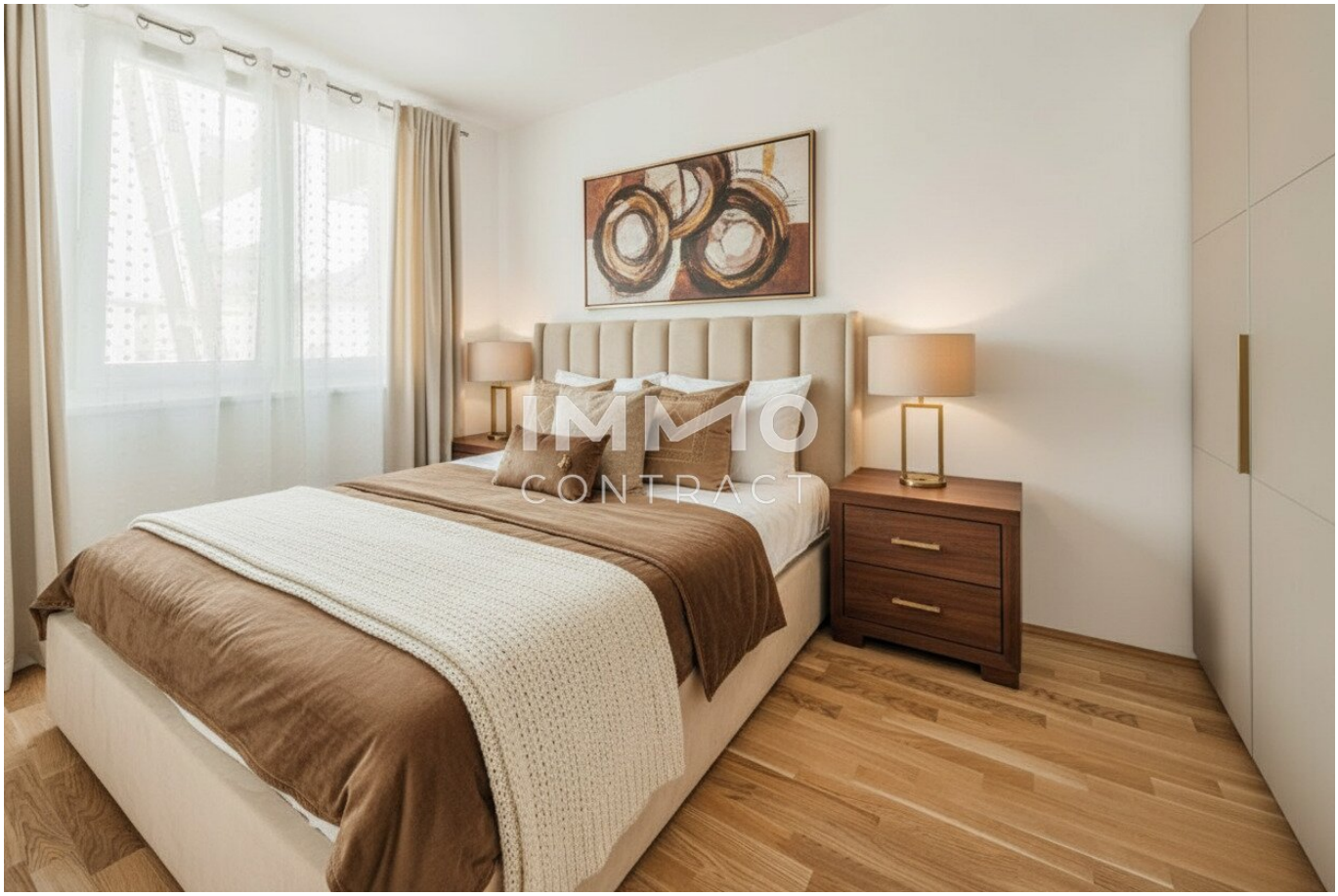
Provision bezahlt der Abgeber

## Ihr Ansprechpartner

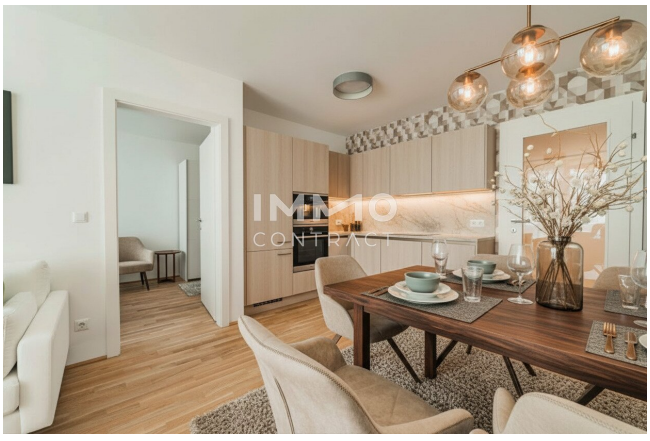


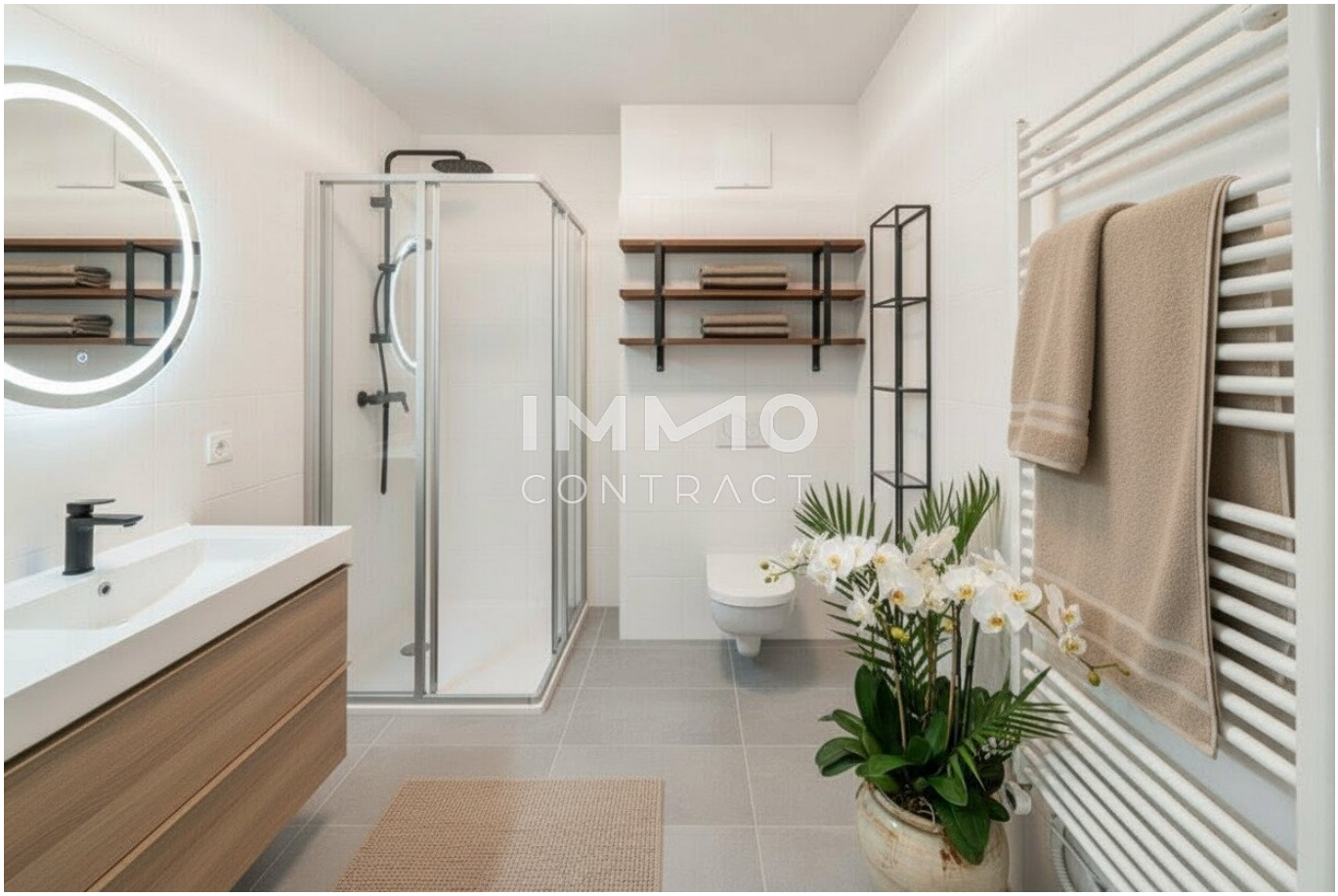
**Zuzanna Mazurek, MA**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



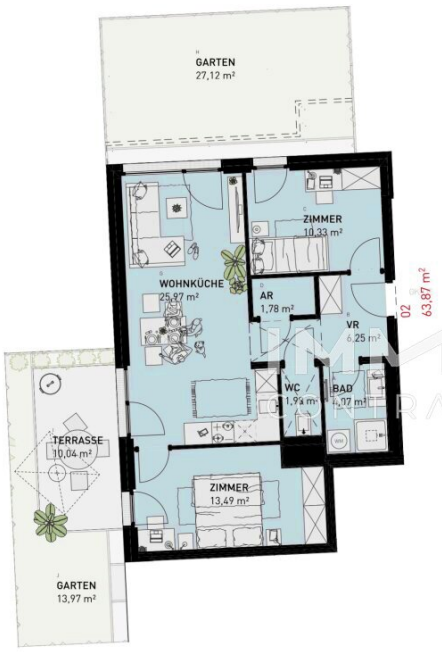







IMMO
CONTRACT

# TOP H15-02 | +0 ERDGESCHOSS | H15 WOHNGEBÄUDE




DIN A4
M 1:125

1m 5m

TOP/EINHEITENSTEMPEL:
00 EINHEITEN-NUMMER
00,00 m2 EINHEITEN-NUTZFLÄCHE (t. WBO (ohne loggia und freiflächen)

RAUMSTEMPEL:
00,0 [00,0] m2 RAUMFLÄCHE [über 1,5m RAUMHÖHE]

| | | | |
|---|---|---|---|
| 02 | A | BAD | 4,07 |
| 02 | B | VR | 6,25 |
| 02 | C | ZIMMER | 10,33 |
| 02 | D | AR | 1,78 |
| 02 | E | WC | 1,98 |
| 02 | F | ZIMMER | 13,49 |
| 02 | G | WOHNKÜCHE | 25,97 |
| TOP H15-02 \| WOHNFLÄCHE | | | 63,87 m² |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 02 | H | GARTEN | 27,12 |
| 02 | I | TERRASSE | 10,04 |
| 02 | J | GARTEN | 13,97 |
| TOP H15-02 \| FREIFLÄCHE | | | 51,13 m² |



ORIENTIERUNGSPLAN

hinsichtlich der elektro-, sanitär- und sonstigen ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle bau- und ausstattungsbeschreibung. boden- und wandbeläge sowie weitere einrichtungen sind nicht bestandteil 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 rohbaumaße und daher nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar - eine naturmaßnahme ist zwingend erforderlich! zusätzliche abgehängte decken und polsterien erfolgen nach erfordernis, wodurch eine weitere abminderung der raumhöhe möglich ist. notwendige bauliche, rechtliche, technische und konstruktive änderungen bleiben vorbehalten und haben keinen einfluss auf den vereinbarten kaufpreis. diese zeichnung bzw. ausarbeitung stellt das geistige eigentum der haring group bauträger 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. unverbindliche plankopie - druckfehler, irrtümer und änderungen vorbehalten.

# 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 charmanten 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 m² bis rund 100 m²** 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 m² bis rund 100 m² 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 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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

**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