

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse – provisionsfreier Erstbezug**



**Objektnummer: 1939/216233**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,96 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	44,96 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	47,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,27 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	282.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

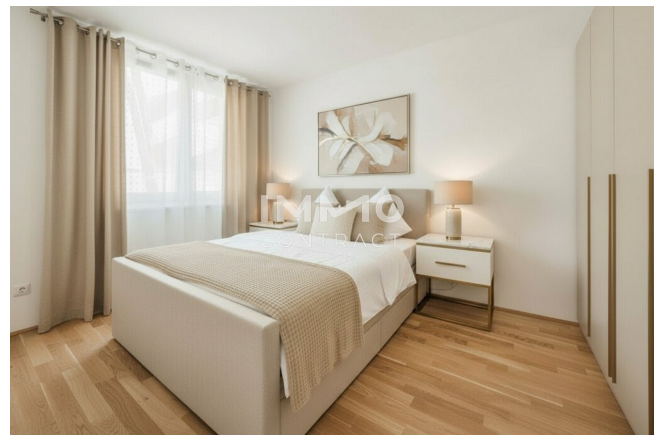
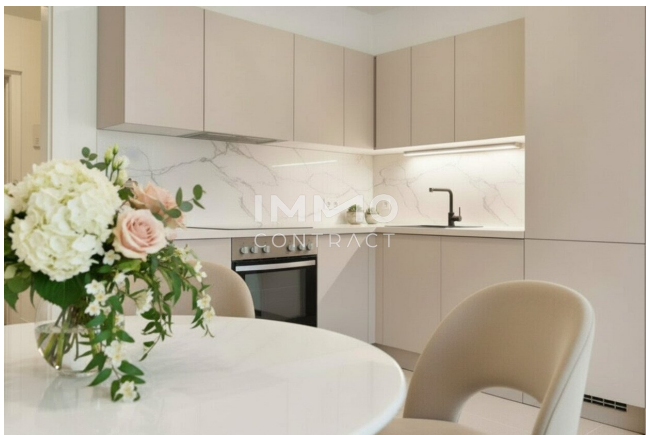
Provision bezahlt der Abgeber

## Ihr Ansprechpartner



**Zuzanna Mazurek, MA**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







DIN-A4  
M 1:100



TOPI/EINHEITENSTEMPEL:  
 00 EINHEITEN-NUMMER  
 00,00 m<sup>2</sup> EINHEITEN-NUTZFLÄCHE lt. WBO (ohne loggia und freiflächen)  
 RAUMSTEMPEL:  
 00,00 m<sup>2</sup> RAUMFLÄCHE

hinsichtlich der elektro-, sanitär- und sonstigen ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuellste 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 robotermäßig und daher nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar. eine naturmaßnahme ist zwingend erforderlich! zusätzliche abgehängte decken und potenzen 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 gestigte 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. unverändliche plankopie - druckfehler, irrtümer und änderungen vorbehalten.

**IMMO  
CONTRACT**

+2 | DACHGESCHOSS 01 | STIEGE 02  
TOP 2-10 | 2-ZIMMER

10 A	AR	0,79
10 B	VR	3,68
10 C	WC	1,34
10 D	BAD	5,06
10 E	SR	3,44
10 F	WOHNZIMMER	20,35
10 G	ZIMMER	10,30
		<b>44,96 m<sup>2</sup></b>

10 H	TERRASSE	3,46
10 I	BALKON	3,13
		<b>6,59 m<sup>2</sup></b>



ORIENTIERUNGSPLAN

# Objektbeschreibung

## Aufblühen im Herzen der Donaustadt

Mit Urban Bloom entsteht ein Neubauprojekt, das **zeitgemäßes Wohnen mit urbanem Lebensgefühl** verbindet und insgesamt **33 hochwertige Eigentums- und Vorsorgewohnungen** umfasst.

**Moderne Architektur, durchdachte Grundrisse** und **helle Wohnräume** schaffen ein Zuhause, das sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpasst – ob für Singles, Paare, Familien oder Investoren. Die Wohnungen bieten flexible **Wohnungsgrößen von etwa 39 m<sup>2</sup> bis 93 m<sup>2</sup>** und reichen von kompakten 2-Zimmer-Wohnungen bis hin zu 4 Zimmer-Familienwohnungen.

Ein besonderes Highlight: **Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche**. Ob Balkon, Terrasse oder Eigengarten – der Wohnraum wird nach außen erweitert und schafft zusätzlichen Platz zum Entspannen und Wohlfühlen.

Die Einheiten überzeugen durch eine effiziente Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente und bieten zugleich eine attraktive Gelegenheit für Anleger, die auf nachhaltige Qualität und langfristige Wertbeständigkeit setzen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine hauseigene **Tiefgarage mit 17 PKW-Stellplätzen**, die zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Alle Wohnungen werden **schlüsselfertig** übergeben und zeichnen sich durch eine **hochwertige, zeitlose Ausstattung** aus. Moderne Sanitäreanlagen, ausgewählte Fliesen sowie elegante Eichen-Parkettböden sind bereits im Kaufpreis inkludiert und sorgen für ein stilvolles Wohngefühl von Anfang an.

Die geplante Fertigstellung ist für 2029 vorgesehen – sichern Sie sich bereits jetzt Ihre Traumwohnung. Der Erwerb erfolgt **provisionsfrei** für den Käufer.

## Das Projekt im Überblick

- 33 freifinanzierte Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- Wohnungsgrößen von ca. 39 bis 93 m<sup>2</sup>
- **Moderne 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen** für Singles, Paare, Familien und Investoren

- Durchdachte Grundrisse mit lichtdurchfluteten Wohnbereichen
- Private Freiflächen bei allen Einheiten: Balkone, Terrassen oder Eigengärten
- **Zwei Baukörper mit jeweils eigenem Stiegenhaus und Aufzug**
- Hauseigene Tiefgarage mit 17 PKW-Stellplätzen
- **PROVISIONSFREI**

## **Ausstattung**

- Hochwertige **Echtholz-Eichenparkettböden**
- Moderne Sanitärgegenstände und Fliesen inklusive
- Angenehme **Fußbodenheizung** mittels Fernwärme oder energieeffizienter Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fenster mit **3-fach Wärme- und Schallschutzverglasung**
- **Außenliegender Sonnenschutz** (Jalousien)
- Mechanische Lüftung mit Ventilatoren in Bad und WC
- Einlagerungsräume sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze

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 unter:

Tel: [0664 88271745](tel:066488271745), Mail: [Z.Mazurek@IMMOcontract.at](mailto:Z.Mazurek@IMMOcontract.at)

Renderings: Symbolbilder (c) HOT Architektur ZT GmbH / 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 <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap