

## **Erstbezug 2026: 3-Zimmer-Wohnung im Luxusprojekt mit Pool und Outdoorküche**



**Objektnummer: 7618/966**

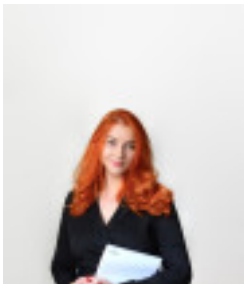
**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,58 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	99,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.095.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



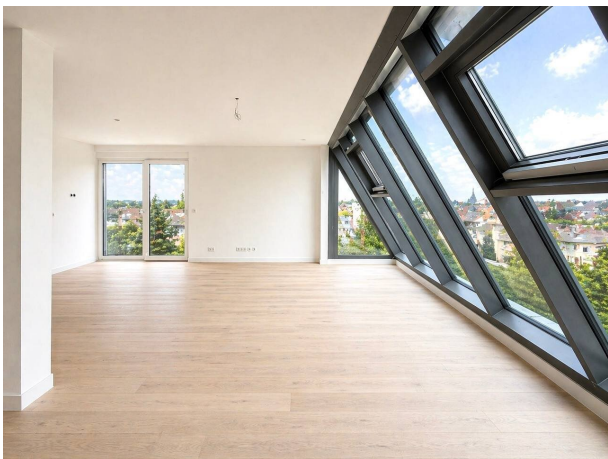
**Anastasiia Tomilovych**

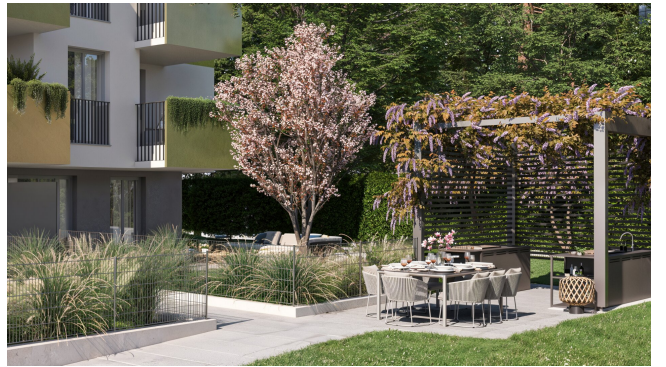
Vigol Immobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

T +43 664 220 41 85

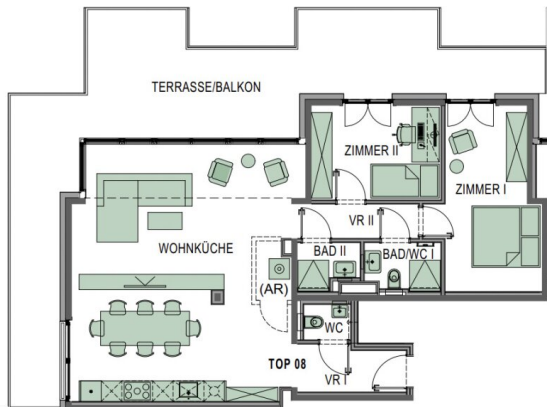
Gerne stehe ich  
Verfügung.

zur

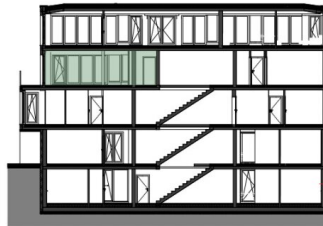








### Lageübersicht:



### Schnitt



### 1. Dachgeschoß

## TOP 08

### Wohnnutzfläche:

Wohnküche	47,67 m <sup>2</sup>
Zimmer I	14,75 m <sup>2</sup>
Bad/WC I	2,99 m <sup>2</sup>
Bad II	2,25 m <sup>2</sup>
Zimmer II	10,42 m <sup>2</sup>
WC	1,41 m <sup>2</sup>
Vorraum I	4,37 m <sup>2</sup>
Vorraum II	3,72 m <sup>2</sup>
<b>WNFL gesamt:</b>	<b>87,58 m<sup>2</sup></b>

### Freifläche:

Terrasse/Balkon	48,71 m <sup>2</sup>
<b>Freifläche gesamt:</b>	<b>48,71 m<sup>2</sup></b>

### Extras:

Tiefgarage  
Allgemeingarten mit Pool u. Outdoorküche  
Hundewaschplatz

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig geplante Wohnung (TOP 08) befindet sich im 1. Dachgeschoss und überzeugt mit einer großzügigen Wohnnutzfläche von 87,58 m<sup>2</sup> sowie einer weitläufigen Terrasse. Die 47,67 m<sup>2</sup> große Wohnküche bildet das zentrale Herzstück der Wohnung und bietet dank großzügiger Verglasung ein besonders helles und angenehmes Wohnambiente. Der direkte Zugang zur Terrasse mit 48,71 m<sup>2</sup> schafft ein offenes Wohngefühl und erweitert den Wohnraum ideal nach außen.

Die Wohnung verfügt über zwei komfortable Schlafzimmer, die funktional und gut durchdacht angeordnet sind:

- Zimmer I (14,75 m<sup>2</sup>): ruhiges Schlafzimmer mit guter Möblierbarkeit und angenehmer Größe, ideal als Hauptschlafzimmer.
- Zimmer II (10,42 m<sup>2</sup>): eignet sich perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office.

Zusätzlich stehen zwei Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung:

- Bad I (2,99 m<sup>2</sup>)
- Bad II (2,25 m<sup>2</sup>)
- separates WC (1,41 m<sup>2</sup>)

Mehrere Vorräume sorgen für eine klare Zonierung der Wohnung sowie ausreichend Stauraum und eine angenehme Erschließung aller Räume.

Die großzügige Terrasse mit 48,71 m<sup>2</sup> stellt ein besonderes Highlight dar und bietet viel Platz zum Entspannen, Essen im Freien oder für Urban Gardening.

Die Ausstattung entspricht höchsten Standards:

- Fußbodenheizung und Kühlung über Wärmepumpe
- Dreifachverglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit elektrischem Raffstore
- Lichtdurchflutete Wohnräume
- Hochwertige Parkettböden in Wohnräumen
- Feinsteinzeugfliesen in Bad und WC

- Videogegensprechanlage
- Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Einlagerungsraum
- Tiefgarage im Haus, Stellplätze vorbereitbar für E-Ladestationen
- Lift von der Garage bis ins DG
- Neubaustandard auf hohem technischen Niveau

Das Projekt befindet sich aktuell in Bau und wird voraussichtlich **im August 2026 schlüsselfertig übergeben**.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare mit großzügigem Platzbedarf, Home-Office-Nutzer sowie alle, die modernes Wohnen mit mehreren Freiflächen in einer der besten Lagen des 13. Bezirks schätzen.

**Kaufpreis: EUR 1.095.000,--**

**Stellplatz Kaufpreis: EUR 45.000,--**

**Nebenkosten:**

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhänderhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

[www.vigoimmobilien.at](http://www.vigoimmobilien.at) | +43 664 99 877 599

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap