

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



Objektnummer: 7618/898

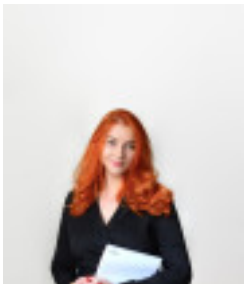
Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,33 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	965.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anastasiia Tomilovych

VigoImmobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien

T +43 664 220 41 85

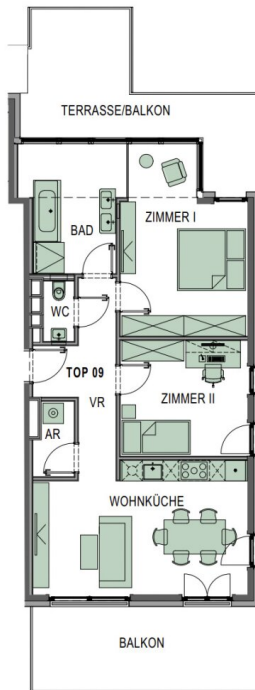
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

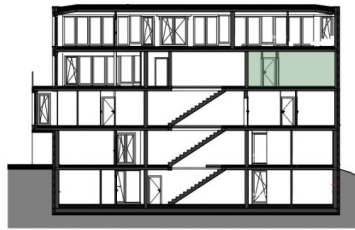








Lageübersicht:



Schnitt



1. Dachgeschoß

TOP 09

Wohnnutzfläche:

Wohnküche	23,08 m ²
Zimmer I	17,93 m ²
Bad	10,25 m ²
WC	1,59 m ²
Zimmer II	12,58 m ²
AR	2,38 m ²
Vorraum	8,52 m ²
WNFL gesamt:	76,33 m²

Freifläche:

Terrasse/Balkon	18,00 m ²
Balkon	16,73 m ²
Freifläche gesamt:	34,73 m²

Extras:

Tiefgarage
 Allgemeingarten mit Pool u. Outdoorküche
 Hundewaschplatz

Objektbeschreibung

Diese hochwertig geplante Wohnung (TOP 09) befindet sich im 1. Dachgeschoss und überzeugt mit einer optimal geschnittenen Wohnnutzfläche von 76,33 m² sowie zwei großzügigen Freiflächen.

Die ca. 23,08 m² große Wohnküche bildet das zentrale Herzstück der Wohnung und bietet durch die großen Fensterflächen ein helles und angenehmes Wohnambiente. Der direkte Zugang zum Balkon schafft ein offenes Wohngefühl und erweitert den Wohnraum ideal nach außen.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer:

- Zimmer I (17,93 m²): großzügiges Schlafzimmer mit viel Platz und ideal als Hauptschlafzimmer geeignet
- Zimmer II (12,58 m²): perfekt nutzbar als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office

Das Badezimmer (10,25 m²) ist komfortabel dimensioniert und bietet ausreichend Platz. Zusätzlich steht ein separates WC (1,59 m²) zur Verfügung. Ein praktischer Abstellraum (2,38 m²) sowie ein Vorraum (8,52 m²) sorgen für zusätzlichen Stauraum und eine angenehme Raumaufteilung.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Freiflächen:

- Terrasse (18,00 m²)
- Balkon (16,73 m²)

Diese bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob zum Entspannen, für Mahlzeiten im Freien oder als Erweiterung des Wohnbereichs.

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

- Videogegegensprechanlage
- 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 965.000,--

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 | +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.

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 <1.000m
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