

## **Erstbezug nach Neuerrichtung - Moderne 3-Zimmer Wohnung mit großem Eigengarten & Terrasse**



**Objektnummer: 2791**

**Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wulzendorfstraße 103
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	62,01 m <sup>2</sup>
Keller:	3,21 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	447.795,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Barbara Bacovsky

16EAST Real Estate GmbH  
Fröschelgasse 22/3  
1190 Wien

H +43 676 6609585

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





WULZENDORFSTRASSE 103 | 1220 WIEN

ERDGESCHOSS

↑ NORDEN

16°EAST

real estate

## Objektbeschreibung

In der Wulzendorfstraße 103 wird derzeit ein neues Wohnbauprojekt auf eigenem Grund entwickelt.

Dieses privat finanzierte Wohnbauprojekt umfasst insgesamt 65 Eigentumswohnungen, die alle über private Freiflächen wie Dachterrassen, Terrassen, Loggien, Balkone und eigene Gärten verfügen. Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine effiziente Luft-Wärme-Pumpe.

Eine besondere Attraktion sind die optionalen Gartenflächen, die insbesondere Sonnenanbeter und Hobbygärtner begeistern werden. Alle Gärten sind bereits mit Strom- und Wasseranschlüssen ausgestattet.

Für die Bewohner stehen 34 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung. Zudem befindet sich eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe der Anlage, etwa 50 Meter entfernt.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus und bietet kurze Fußwege zu alltäglichen Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Sportstätten und Freizeitmöglichkeiten.

### PROJEKT

- 65 Neubauwohnungen mit 1-3 Zimmer
- Wohnflächen zwischen 33 und 89 m<sup>2</sup>
- **Alle Wohnungen mit Außenfläche**

### HIGHLIGHTS

- Parkettböden Eiche Struktur inkl. Holzrandleisten
- **Fußbodenheizung**

- **Luft-Wärme-Pumpe**
- Im DG ist optional eine **Kühlung verfügbar**
- **Großformatige Bodenfliesen** von IMOLA (45 cm x 45 cm)
- **Großformatige Wandfliesen** von IMOLA (30 cm x 60 cm)
- Innentüren mit **hochwertiger Holzumfassungszarge**
- Kunststoff-Alu-Fenster **inklusive Wärme- und Schallschutzverglasung**
- **Außenliegender Sonnenschutz**
- **Holzeingangstür mit Stahlzarge (Einbruchswiderstandsklasse 2 bzw. RC 2) & Schallschutz**
- **Eigenkeller**
- **Tiefgarage** im Haus
- **Kinderwagenabstellplatz**
- **Fahrradabstellraum**
- **Hauseigener Kinderspielplatz mit Spielgeräten**
- **Außenwasseranschluss & Stromanschluss (230V) in jedem Garten verfügbar**

## **INFOS ZUR WOHNUNG**

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 76,27 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 3
- **GARTEN:** 62,01 m<sup>2</sup>
- **TERRASSE:** 3,27 m<sup>2</sup>
- **LOGGIA:** 7,49 m<sup>2</sup>
- **GESCHOSS:** EG

**Baubeginn:** Dezember 2023

**Geplante Fertigstellung:** März 2026

**Kaufpreis Anleger netto:** € 447.795,-- zzgl. 20% USt.

**Kaufpreis Eigennutzer:** € 481.500,--

Optional zu erwerben:

**Garagenplatz für Eigennutzer:** ab € 29.500,--

**5x Gärten für Eigennutzer:** € 8.500,-- bis € 18.500,-- (44,56m<sup>2</sup> bis 117,85m<sup>2</sup>)

**Vertragserrichter:** Arnold Rechtsanwälte (1,8% zzgl. USt. und Barauslagen)

**Provisionsfrei**

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen

zu dürfen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <175m

Apotheke <75m

Klinik <925m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <325m

Universität <2.575m

Höhere Schule <2.475m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.300m

### **Sonstige**

Geldautomat <700m

Bank <700m

Post <800m

Polizei <575m

### **Verkehr**

Bus <25m

U-Bahn <925m

Straßenbahn <550m

Bahnhof <1.075m

Autobahnanschluss <2.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap