

Provisionsfreier Neubau mit 45 m² | 2 Zimmer mit Balkon



Objektnummer: 2991

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,12 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	259.935,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Livio Jelinek

16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3
1190 Wien

T +43 664 938 78 24
H +43 664 938 78 24

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



16° EAST

real estate

2 Zimmer · Balkon

mehr Platz im kompakten Neubau

45,12 m² Wohnfläche	4,20 m² Balkon
1. OG Etage	PREIS Eigennutzer € 279.500 PREIS Anleger (netto) € 259.935
⋯ Fußbodenheizung Wohnkomfort	⊗ Eiche-Parkett Wohn-/Schlafräume
☐ 3-fach Fenster Wärme & Schallschutz	☒ Sonnenschutz außenliegend
🏠 Lift + Keller im Projekt	📅 Fertigstellung 30.06.2028

Weitere Wohnungen im Projekt auf Anfrage · Angaben ca. laut Projektunterlagen

16° EAST

real estate

PROVISIONSFREIE NEUBAUWOHNUNGEN mit Außenflächen

PROJEKT-FAKTEN

 **30 Wohnungen**
Eigentum & Vorsorge

 **ca. 35-93 m²**
kompakt bis großzügig

 **Außenflächen**
Balkon · Loggia · Terrasse · Garten

 **Provisionsfrei**
für Käufer

LAGE, DIE IM ALLTAG FUNKTIONIERT

 **Billa Plus**
170 m

 **Bim 25/26**
210 m

 **Hofer**
350 m

 **Waldpark**
450 m

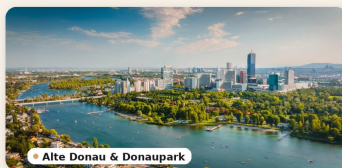
 **Alte Donau**
1,2 km

 **U1 Kagraner**
1,5 km

Distanzen ca. laut Projektunterlagen · Visualisierung/Symbolbild

WASSER · FREIZEIT · GRÜNRAUM

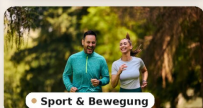
Alte Donau, Donaupark und aktive Naherholung



• Alte Donau & Donaupark



• Familienfreundlich



• Sport & Bewegung



• Freizeit am Wasser

• Urban wohnen, schnell im Grünen, nahe am Wasser und gut angebunden

URBAN · WIEN · KULTUR

Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite



• Wien-Panorama



• Freizeit & Stadt



• Leistbares Neubau-Eigentum mit Wiener Lebensqualität



• Öffis



• Kultur

• Innenstadt



Objektbeschreibung

Diese **2-Zimmer-Neubauwohnung** eignet sich ideal für alle, die eine kompakte, aber komfortable Eigentumswohnung mit Balkon in Wien suchen.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** und bietet ca. **45,12 m² Wohnfläche** sowie einen ca. **4,20 m² großen Balkon**. Durch die angenehmere Wohnungsgröße ist sie besonders interessant für Singles mit mehr Platzbedarf, Paare oder Eigennutzer, die eine alltagstaugliche 2-Zimmer-Wohnung im Neubau suchen.

Der Grundriss ist praktisch aufgebaut: **Wohnküche, separates Zimmer, Bad, Vorraum, Abstellraum/WC laut Plan und Balkon**. Ein eigenes **Kellerabteil** ist ebenfalls zugeordnet.

Der große Vorteil: Der Kauf ist für Käufer **provisionsfrei** — die Provision wird vom Abgeber bezahlt.

Projekthighlights

- **30 moderne Eigentums- und Vorsorgewohnungen**
- **2 bis 4 Zimmer**
- Wohnflächen von ca. **35 m² bis ca. 93 m²**
- alle Wohnungen mit Außenfläche: **Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten**
- **Tiefgaragenstellplätze optional verfügbar**
- **provisionsfrei für Käufer**
- weitere Wohnungen aus dem Projekt auf Anfrage verfügbar

Wohnungshighlights

- **Neubau / Erstbezug**
- **2 Zimmer**
- ca. **45,12 m² Wohnfläche**
- ca. **4,20 m² Balkon**

– Kellerabteil

– Lift im Haus

Preise

– Kaufpreis Eigennutzer: € 279.500

– Anlegerpreis netto: € 259.935 zzgl. USt.

– optionaler Garagenstellplatz: **ab € 31.000**

– Fertigstellung voraussichtlich **30.06.2028**

Bei Fragen freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne beraten wir Sie auch zu weiteren verfügbaren Wohnungen aus dem Projekt und sind telefonisch auch am Wochenende erreichbar.

Hinweis

Alle Angaben, Flächen, Preise und Verfügbarkeiten erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den aktuell vorliegenden Projektunterlagen. Änderungen, Irrtümer, Druckfehler und Zwischenverwertung vorbehalten. Visualisierungen, Möblierungen und Darstellungen dienen der Veranschaulichung und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.

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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap