

**4-Zimmer-Neubau im Dachgeschoss mit ca. 62 m²
Terrasse | provisionsfrei für Käufer**



Objektnummer: 4006

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,90 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	211.575,00 €
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.



4 Zimmer · Dachterrasse

Dachgeschoss mit ca. 62 m² Terrasse

80,90 m²

Wohnfläche

62,30 m²

Terrasse

Dachgeschoss

Etage

PREIS Eigennutzer **€ 589.500**

PREIS Anleger (netto) **€ 548.235**

 **Fußbodenheizung**
Wohnkomfort

 **Eiche-Parkett**
Wohn-/Schlafräume

 **3-fach Fenster**
Wärme & Schallschutz

 **Sonnenschutz**
außenliegend

 **Lift + Keller**
im Projekt







 **Fertigstellung**
Ende 2028

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

• Weitere Wohnungen im Projekt auf Anfrage

PROVISIONSFREIE NEUBAUWOHNUNGEN mit Außenflächen

PROJEKT-FAKTEN

-  **33 Wohnungen**
Eigentum & Vorsorge
-  **2-4 Zimmer**
Wohnungen im Projekt
-  **ca. 36-83 m²**
kompakt bis großzügig
-  **Außenflächen**
Balkon · Terrasse · Garten
-  **Provisionsfrei**
für Käufer
-  **Tiefgarage**
nach Verfügbarkeit

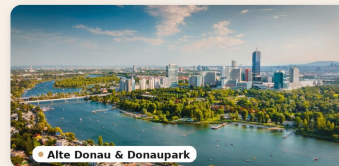
LAGE, DIE IM ALLTAG FUNKTIONIERT

-  **Bus**
750 m
-  **Bus 86A**
40 m
-  **Badeteich**
800 m
-  **Hofer**
900 m
-  **Bim 26/27**
750 m
-  **Blumengärten**
1,5 km

Distanzen ca. laut Projektunterlagen · Visualisierung/Symbolbild

WASSER · FREIZEIT · GRÜNRAUM

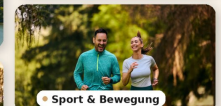
Alte Donau, Donaupark und aktive Naherholung



• Alte Donau & Donaupark



• Familienfreundlich



• Sport & Bewegung

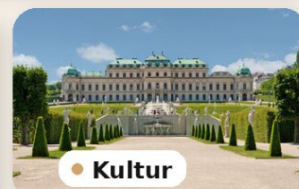
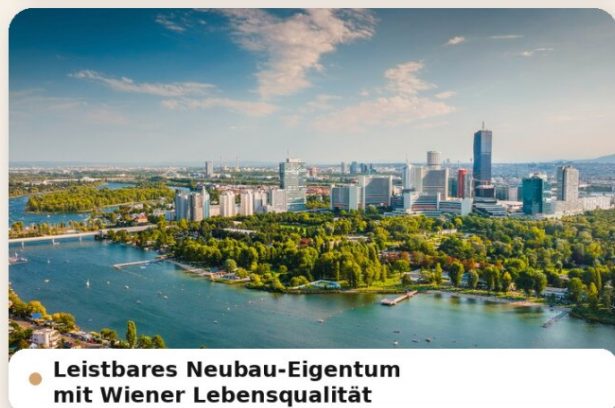


• Freizeit am Wasser

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

URBAN · WIEN · KULTUR

Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite





Objektbeschreibung

Diese kompakte **2-Zimmer-Neubauwohnung** eignet sich ideal für alle, die einen leistbaren Einstieg in ein modernes Neubauprojekt suchen. Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** und bietet **ca. 36,80 m² Wohnfläche** sowie einen **ca. 5,90 m² großen Balkon**.

Der Grundriss ist effizient und alltagstauglich: Wohnküche, separates Zimmer, Bad, WC, Vorraum und Balkon laut Plan. Durch die kompakte Größe und den attraktiven Kaufpreis eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger. Ein Einlagerungsraum ist der Wohnung zugeordnet; der Lift befindet sich im Haus.

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

Projekthighlights

- 33 moderne Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- 2 bis 4 Zimmer
- Wohnflächen von ca. 36 m² bis ca. 83 m²
- private Außenflächen wie Balkon, Terrasse, Garten bzw. Dachterrasse
- Tiefgaragenstellplätze nach Verfügbarkeit
- Lift im Haus
- Einlagerungsräume / Kellerabteile
- Fahrradabstellraum im Projekt
- Fußbodenheizung über energieschonende Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Eiche-Parkett, 3-fach Verglasung/Wärme- & Schallschutz und außenliegender Sonnenschutz laut Unterlagen
- provisionsfrei für Käufer
- weitere Wohnungen aus dem Projekt auf Anfrage verfügbar

Wohnungshighlights

- Neubau / Erstbezug
- 2 Zimmer
- ca. 36,80 m² Wohnfläche
- ca. 5,90 m² Balkon
- 1. Obergeschoss
- Kaufpreis Eigennutzer unter € 230.000
- zugeordneter Einlagerungsraum / Keller
- Lift im Haus
- starkes Preis-/Einstiegsargument

Preise

- **Kaufpreis Eigennutzer: € 227.500**
- **Anlegerpreis netto: € 211.575 zzgl. USt.**
- Optionaler Garagenstellplatz: laut Unterlagen / nach Verfügbarkeit
- Fertigstellung voraussichtlich Ende 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 <500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap