

**2-Zimmer-Neubau mit Balkon | unter € 230.000 |
provisionsfrei für Käufer**



Objektnummer: 4005

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,80 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,20 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.



2 Zimmer · Balkon
 leistbarer Neubau unter € 230.000

36,80 m² Wohnfläche	5,90 m² Balkon
1. OG Etage	PREIS Eigennutzer € 227.500 PREIS Anleger (netto) € 211.575
Fußbodenheizung Wohnkomfort	Eiche-Parkett Wohn-/Schlafträume
3-fach Fenster Wärme & Schallschutz	Sonnenschutz außenliegend
Lift + Keller im Projekt	Fertigstellung Ende 2028

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

16° EAST

real estate

• 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



Billa

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

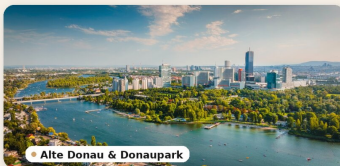
16° EAST

real estate

16° EAST
real estate

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

16° EAST
real estate

16° EAST
real estate

URBAN · WIEN · KULTUR

Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite



Wien-Panorama



Freizeit & Stadt



Leistbares Neubau-Eigentum mit Wiener Lebensqualität



Kultur



Offis



Innenstadt

16° EAST
real estate





BALKON

5,95m²

16 EAST

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