

## **3-Zimmer-Neubau mit Garten & Terrasse | provisionsfrei für Käufer**



**Objektnummer: 4004**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2028
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	41,30 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	336.195,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.



**3 Zimmer · Garten + Terrasse**  
Gartenwohnung mit privatem Außenbereich

**16°EAST**  
real estate

<p><b>54,70 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche</p>	<p><b>41,30 m<sup>2</sup> Garten</b> + 11,50 m<sup>2</sup> Terrasse</p>
<p><b>Erdgeschoss</b> Etage</p>	<p>PREIS Eigennutzer <b>€ 361.500</b> PREIS Anleger (netto) <b>€ 336.195</b></p>
<p> <b>Fußbodenheizung</b> Wohnkomfort</p>	<p> <b>Eiche-Parkett</b> Wohn-/Schlafräume</p>
<p> <b>3-fach Fenster</b> Wärme &amp; Schallschutz</p>	<p> <b>Sonnenschutz</b> außenliegend</p>
<p> <b>Lift + Keller</b> im Projekt</p>	<p> <b>Fertigstellung</b> Ende 2028</p>

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**

<b>33 Wohnungen</b> Eigentum & Vorsorge	<b>2-4 Zimmer</b> Wohnungen im Projekt
<b>ca. 36-83 m<sup>2</sup></b> kompakt bis großzügig	<b>Außenflächen</b> Balkon · Terrasse · Garten
<b>Provisionsfrei</b> für Käufer	<b>Tiefgarage</b> nach Verfügbarkeit

**LAGE, DIE IM ALLTAG FUNKTIONIERT**

<b>Billa</b> 750 m	<b>Bus 86A</b> 40 m	<b>Badeteich</b> 800 m
<b>Hofer</b> 900 m	<b>Bim 26/27</b> 750 m	<b>Blumengärten</b> 1,5 km

Distancen ca. laut Projektunterlagen · Visualisierung/Symbolbild

# WASSER · FREIZEIT · GRÜNRAUM

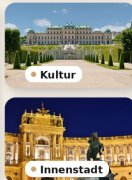
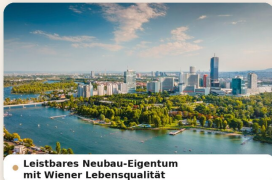
Alte Donau, Donaupark und aktive Naherholung



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

## URBAN · WIEN · KULTUR

Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite





## Objektbeschreibung

Diese **3-Zimmer-Neubauwohnung im Erdgeschoss** bietet einen sehr attraktiven Mix aus kompakter Wohnfläche und privatem Außenbereich. Auf **ca. 54,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche** stehen 3 Zimmer zur Verfügung; dazu kommen eine **ca. 11,50 m<sup>2</sup> große Terrasse** und ein **ca. 41,30 m<sup>2</sup> großer Garten**. Damit eignet sich die Wohnung besonders für Käufer, die einen Neubau mit eigenem Grünbereich suchen.

Der Grundriss ist gut nutzbar: Wohnküche, zwei separate Zimmer, Bad, separates WC, Abstellraum und Vorraum laut Plan schaffen eine klare Trennung zwischen Wohnen, Schlafen und Alltag. 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 m<sup>2</sup> bis ca. 83 m<sup>2</sup>
- 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
- 3 Zimmer
- ca. 54,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 11,50 m<sup>2</sup> Terrasse
- ca. 41,30 m<sup>2</sup> Garten
- Erdgeschoss
- zugeordneter Einlagerungsraum / Keller
- Lift im Haus
- ideal für Eigennutzer mit Wunsch nach privatem Außenbereich

## **Preise**

- **Kaufpreis Eigennutzer: € 361.500**
- **Anlegerpreis netto: € 336.195 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