

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



Objektnummer: 4000

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,87 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	41,09 m ²
Keller:	6,34 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	419.895,00 €
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

3 Zimmer · Garten
Gartenwohnung mit privatem Außenbereich

63,87 m² Wohnfläche	41,09 m² Garten · 10,04 m ² Terrasse
EG Etage	PREIS Eigennutzer € 451.500 PREIS Anleger (netto) € 410.895
Fußbodenheizung Wohnkomfort	Eiche-Parkett Wohn-/Schlafräume
3-fach Fenster Wärme & Schallschutz	Sonnenschutz außenliegend
Lift + Keller im Projekt	Fertigstellung 2028

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

16°EAST
real estate

16°EAST

real estate

• Weitere Wohnungen im Projekt auf Anfrage

PROVISIONSFREIE NEUBAUWOHNUNGEN

mit Außenflächen

PROJEKT-FAKTEN



76 Einheiten
Eigentum & Vorsorge



ca. 30-100 m²
kompakt bis großzügig



1-4 Zimmer
für viele Lebenslagen



Außenflächen
Balkon · Loggia · Terrasse · Garten



Provisionsfrei
für Käufer



35 Stellplätze
Tiefgarage / optional

LAGE, DIE IM ALLTAG FUNKTIONIERT



Billa
280 m



Apotheke
160 m



Bus 16A
230 m



Bus 17A
250 m



U1 Neulaa
650 m



Liesingbach
290 m

Distanzen ca. laut Projektunterlagen · Visualisierung/Symbolbild

16°EAST
real estate

16°EAST
real estate

GRÜNRAUM · FREIZEIT · LEBENSQUALITÄT

Oberlaa, Kurpark und aktive Naherholung



Kurpark Oberlaa



Familienfreundlich



Laufen & Bewegung



Radfahren in der Umgebung

Urban wohnen,
schnell im Grünen,
ideal für Familien,
Sport und aktive Erholung

16°EAST
real estate

16°EAST
real estate

URBAN · WIEN · KULTUR

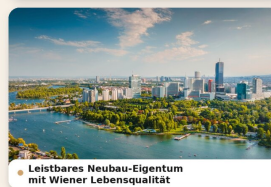
Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite



Wien-Panorama



Freizeit & Stadt



Leistbares Neubau-Eigentum
mit Wiener Lebensqualität



Öffis



Kultur
Innenstadt

16°EAST
real estate



GARTEN 1
27,12 m²

ZIMMER 2
10,33 m²

WOHNKÜCHE
25,97 m²

AR
1,78 m²

VR
6,25 m²

TERRASSE
10,04 m²

WC
1,98 m²

BAD
4,07 m²

ZIMMER 1
13,49 m²

GARTEN 2
13,97 m²

16°EAST
real estate

Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Neubauwohnung eignet sich ideal für alle, die kompaktes Wohnen mit einem echten privaten Gartenbereich verbinden möchten. Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** und bietet **ca. 63,87 m²** Wohnfläche, einen **ca. 41,09 m²** großen Garten sowie eine **ca. 10,04 m²** große Terrasse.

Der Grundriss bietet eine gute Kombination aus Wohnküche, zwei Zimmern, Bad, separatem WC, Vorraum und praktischer Freifläche. Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet. **Der große Vorteil:** Der Kauf ist für Käufer **provisionsfrei** — die Provision wird vom Abgeber bezahlt.

Projekthighlights

- 76 moderne Eigentums- und Vorsorgeeinheiten
- 1 bis **4 Zimmer** laut aktuellen Verfügbarkeiten
- Wohnflächen von ca. 30 m² bis ca. 100 m²
- Außenflächen: Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten
- Tiefgaragenstellplätze optional verfügbar
- Lift im Haus
- Kellerabteile / Einlagerungsräume vorhanden
- Fahrradabstellräume vorhanden
- Fußbodenheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Parkett und außenliegender Sonnenschutz laut Unterlagen

- **provisionsfrei** für Käufer
- weitere Wohnungen aus dem Projekt auf Anfrage verfügbar

Wohnungshighlights

- **Neubau / Erstbezug**
- **3 Zimmer**
- **ca. 63,87 m² Wohnfläche**
- **ca. 41,09 m² Garten**
- **ca. 10,04 m² Terrasse**
- **Erdgeschoss**
- Kellerabteil **ca. 6,34 m²**
- Lift im Haus
- ideal für Paare, kleine Familien oder Gartenliebhaber

Preise

- **Kaufpreis Eigennutzer: € 451.500**
- **Anlegerpreis netto: € 419.895 zzgl. USt.**

- optionaler Garagenstellplatz: ab € 24.500 nach Verfügbarkeit
- Fertigstellung voraussichtlich 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 <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap