

## 2-Zimmer-Neubau mit großem Balkon | provisionsfrei für Käufer



**Objektnummer: 4001**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2028
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,28 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	289.695,00 €
<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.



**16°EAST**  
real estate

**2 Zimmer · Balkon**  
großer Balkon im kompakten Neubau

<b>43,40 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche	<b>10,29 m<sup>2</sup></b> Balkon
<b>1. Etage</b> Etage	<p>PREIS Eigennutzer <b>€ 311.500</b></p> <p>PREIS Anleger (netto) <b>€ 289.695</b></p>
<b>Fußbodenheizung</b> Wohnkomfort	<b>Eiche-Parkett</b> Wohn-/Schlafräume
<b>3-fach Fenster</b> Wärme & Schallschutz	<b>Sonnenschutz</b> außenliegend
<b>Lift + Keller</b> im Projekt	<b>Fertigstellung</b> 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



**76 Einheiten**  
Eigentum & Vorsorge



**ca. 30-100 m<sup>2</sup>**  
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



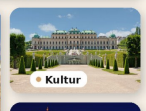
• Freizeit & Stadt



• Leisbares Neubau-Eigentum  
mit Wiener Lebensqualität



• Öffis



• Innenstadt

16°EAST  
real estate



**BALKON**  
10,29 m<sup>2</sup>

**ZIMMER**  
12,48 m<sup>2</sup>

**WOHNKÜCHE**  
18,96 m<sup>2</sup>

**BAD**  
5,07 m<sup>2</sup>

**WC**  
1,84 m<sup>2</sup>

**VR**  
3,45 m<sup>2</sup>

**AR**  
1,60 m<sup>2</sup>  
6° EAST

## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Neubauwohnung ist eine starke Option für Käufer, die eine kompakte Eigentumswohnung mit ungewöhnlich großzügiger Außenfläche suchen. Die Wohnung befindet sich in der **1. Etage** und bietet **ca. 43,40 m<sup>2</sup>** Wohnfläche sowie einen **ca. 10,29 m<sup>2</sup>** großen Balkon.

Der Grundriss ist effizient: Wohnküche, separates Zimmer, Bad, Vorraum und Balkon ergeben eine gut vermarktbar Kombination für Eigennutzer und Anleger. Ein Kellerabteil ist 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 m<sup>2</sup> bis ca. 100 m<sup>2</sup>
- 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**
- **2 Zimmer**
- **ca. 43,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **ca. 10,29 m<sup>2</sup> Balkon**
- **1. Etage**
- Kellerabteil **ca. 2,28 m<sup>2</sup>**
- Lift im Haus
- großer Balkon für diese Wohnungsgröße

## **Preise**

- **Kaufpreis Eigennutzer: € 311.500**
- **Anlegerpreis netto: € 289.695** 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