

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



Objektnummer: 3994

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,19 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	10,08 m ²
Keller:	3,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	256.215,00 €
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 · Garten + Terrasse

kompakte Gartenwohnung mit Freiflächen-Plus

37,19 m²
Wohnfläche

17,32 m²
Garten + Terrasse

EG
Etage

PREIS Eigennutzer **€ 275.500**

PREIS Anleger (netto) **€ 256.215**

 **Fußbodenheizung**
Wohnkomfort

 **Eiche-Parkett**
Wohn-/Schlafräume

 **Fenster**
Wärme- & Schallschutz

 **Sonnenschutz**
außenliegend

 **Lift + Keller**
im Projekt

 **Fertigstellung**
30.09.2026

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

-  **74 Wohnungen**
Eigentum & Vorsorge
-  **ca. 35-87 m²**
kompakt bis großzügig
-  **Außenflächen**
Balkon · Loggia · Terrasse · Garten
-  **Provisionsfrei**
für Käufer

LAGE, DIE IM ALLTAG FUNKTIONIERT

-  **Donauzentrum**
600 m
-  **U1 Kagran**
600 m
-  **Bus 27A**
140 m
-  **Bim 2/25/26**
300 m
-  **Alte Donau**
500 m
-  **Donaupark**
1,8 km

Distanzen ca. laut Projektunterlagen · Visualisierung/Symbolbild

16° EAST real estate

16° EAST real estate

WASSER · FREIZEIT · GRÜNRAUM

Alte Donau, Donaupark und aktive Naherholung

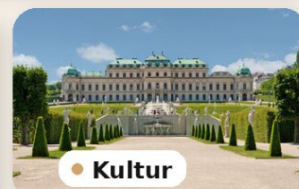
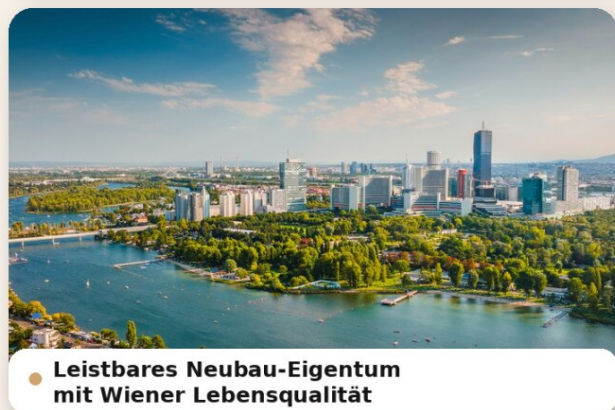
-  **Alte Donau & Donaupark**
-  **Familienfreundlich**
-  **Sport & Bewegung**
-  **Freizeit am Wasser**

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

16° EAST real estate

URBAN · WIEN · KULTUR

Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite





VR/AN
Parkett
F= 2,16m²

BAD/WC
Fliesen
F= 5,49m²

WOHNKÜCHE
Parkett
F= 21,51m²

ZIMMER
Parkett
F= 8,03m²

TERRASSE
Betonplatten
F= 7,24m²

GARTEN T03
F= 10,08m² EAST

Objektbeschreibung

Diese kompakte **2-Zimmer-Neubauwohnung** eignet sich ideal für alle, die eine effiziente Eigentumswohnung mit eigener Freifläche suchen.

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** und bietet ca. **37,19 m² Wohnfläche**, eine ca. **7,24 m² große Terrasse** sowie einen ca. **10,08 m² großen Garten**. Gerade diese Kombination aus kompakter Wohnfläche, Terrasse und eigenem Garten macht die Wohnung besonders interessant — ob als **erste eigene Wohnung, kompakter Stadtwohnsitz oder Vorsorgewohnung**.

Der Grundriss ist auf effizientes Wohnen ausgelegt: **Wohnküche, separates Zimmer, Bad/WC, Vorraum/Ankleide laut Plan sowie Terrasse und Garten**. Ein eigenes Kellerabteil ist ebenfalls zugeordnet.

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

Projekthighlights

- **74 moderne Eigentums- und Vorsorgewohnungen**
- **1 bis 4 Zimmer**
- Wohnflächen von ca. **35 m² bis ca. 87 m²**
- alle Wohnungen mit Außenfläche: **Balkon, Loggia, Terrasse, Garten oder Dachterrasse**
- Tiefgaragenstellplätze optional verfügbar
- Lift im Haus
- Einlagerungsräume und Fahrradabstellplätze im Projekt
- Fußbodenheizung und Fernwärme
- außenliegender Sonnenschutz
- **provisionsfrei für Käufer**
- weitere Wohnungen aus dem Projekt auf Anfrage verfügbar

Wohnungshighlights

- **Neubau / Erstbezug**
- **2 Zimmer**
- ca. **37,19 m² Wohnfläche**
- ca. **7,24 m² Terrasse**
- ca. **10,08 m² Garten**
- Erdgeschoss
- Kellerabteil
- Lift im Haus

Preise

- **Kaufpreis Eigennutzer: € 275.500**
- **Anlegerpreis netto: € 256.215 zzgl. USt.**
- optionaler Garagenstellplatz: auf Anfrage / nach Verfügbarkeit
- Fertigstellung voraussichtlich **30.09.2026**

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap