

**2-Zimmer-Neubau mit Balkon | unter € 300.000 |
provisionsfrei für Käufer**



Objektnummer: 3995

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,55 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,27 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	269.235,00 €
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



16° EAST
real estate

2 Zimmer · Balkon
leistbarer Neubau unter € 300.000

46,55 m² Wohnfläche	4,36 m² Balkon
2. OG Etage	PREIS Eigennutzer € 289.500 PREIS Anleger (netto) € 269.235
Fußbodenheizung Wohnkomfort	Eiche-Parkett Wohn-/Schlafräume
Fenster Wärme- & Schallschutz	Sonnenschutz außenlegend
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

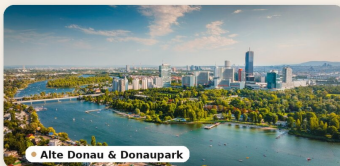
 **Alte Donau**
500 m

 **Donaupark**
1,8 km

Distanzen ca. laut Projektunterlagen · Visualisierung/Symbolbild

WASSER · FREIZEIT · GRÜNRAUM

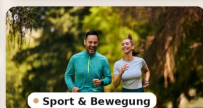
Alte Donau, Donaupark und aktive Naherholung



• Alte Donau & Donaupark



• Familienfreundlich



• Sport & Bewegung



• Freizeit am Wasser

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

URBAN · WIEN · KULTUR

Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite



• Wien-Panorama



• Freizeit & Stadt



• Leistbares Neubau-Eigentum mit Wiener Lebensqualität



• Offis



• Kultur

• Innenstadt



Objektbeschreibung

Diese **2-Zimmer-Neubauwohnung** eignet sich ideal für alle, die eine gut geschnittene Eigentumswohnung mit Balkon in attraktiver Preiszone suchen.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** und bietet ca. **46,55 m² Wohnfläche** sowie einen ca. **4,36 m² großen Balkon**. Damit ist sie größer als viele klassische kompakte 2-Zimmer-Wohnungen, bleibt aber mit einem **Eigennutzerpreis unter € 300.000** in einer besonders interessanten Einstiegs-kategorie.

Der Grundriss ist auf alltagstaugliches Wohnen ausgelegt: **Wohnküche, separates Zimmer, Bad/WC, Vorraum, Abstellbereich laut Plan sowie Balkon**. 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. **46,55 m² Wohnfläche**
- ca. **4,36 m² Balkon**
- 2. Obergeschoss
- Kellerabteil
- Lift im Haus
- **Kaufpreis Eigennutzer unter € 300.000**

Preise

- **Kaufpreis Eigennutzer: € 289.500**
- **Anlegerpreis netto: € 269.235 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