2-Zimmer-Neubau mit Balkon | unter € 250.000



Objektnummer: 3998

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,01 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,80 m²
Heizwärmebedarf:	B 23,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	232.035,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Livio Jelinek

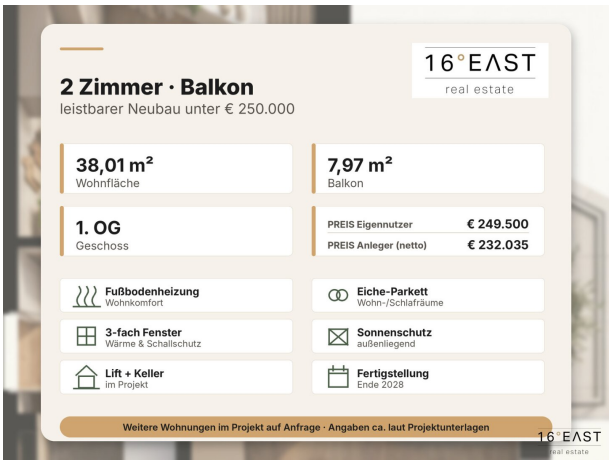
16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3
1190 Wien

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
2 Zimmer · Balkon
leistbarer Neubau unter € 250.000
38,01 m²
Wohnfläche
7,97 m²
Balkon
1. OG
Geschoss
PREIS Eigennutzer
€ 249.500
PREIS Anleger (netto)
€ 232.035
Fußbodenheizung
Wohnkomfort
Eiche-Parkett
Wohn-/Schlafräume
3-fach Fenster
Wärme & Schallschutz
Sonnenschutz
außenliegend
Lift + Keller
im Projekt
Fertigstellung
Ende 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

- **36 Wohnungen** – Eigentum & Vorsorge
- **ca. 36-91 m²** – 2 bis 4 Zimmer
- **Außenflächen** – Balkon · Loggia · Terrasse · Garten
- **20 Stellplätze** – Tiefgarage
- **Provisionsfrei** – für Käufer
- **Wärmepumpe** – Fußbodenheizung

LAGE, DIE IM ALLTAG FUNKTIONIERT

- **Bus 86A** – 40 m
- **Bim 26/27** – 750 m
- **Billa** – 750 m
- **Badeteich** – 800 m
- **Blumengärten** – 1,5 km
- **S2** – 750 m

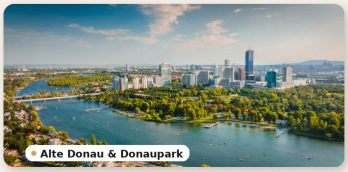
Distanzen ca. laut Projektunterlagen · Visualisierung/Symbolbild

16°EAST real estate

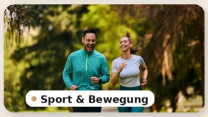
16° EAST real estate

WASSER · FREIZEIT · GRÜNRAUM

Alte Donau, Donaupark und aktive Naherholung









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

16° EAST real estate

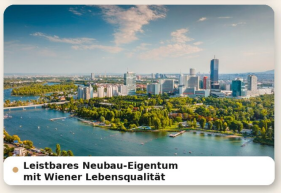
16° EAST real estate

URBAN · WIEN · KULTUR

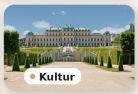
Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite













16° EAST real estate


Bad
5,26 m²
VR
3,66 m²
WM
Wohnküche
18,01 m²
Zimmer 1
11,08 m²
Balkon
7,97 m²
16°EAST
real estate

Objektbeschreibung

Diese kompakte **2-Zimmer-Neubauwohnung** eignet sich ideal für alle, die einen leistbaren Einstieg in hochwertiges Neubau-Eigentum suchen.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** und bietet **ca. 38,01 m² Wohnfläche** sowie einen **ca. 7,97 m² großen Balkon**. Der Balkon ist für diese kompakte Wohnungsgröße ein starkes Zusatzargument.

Der Grundriss ist effizient geplant: Wohnküche, separates Zimmer, Bad/WC bzw. Sanitärräume laut Plan, Vorraum und Balkon. Ein eigener Einlagerungsraum ist ebenfalls zugeordnet; Lift, Fahrradabstellraum und Tiefgarage sind Teil des Projekts.

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

Projekthighlights

– 36 moderne Eigentums- und Vorsorgewohnungen

– 2 bis 4 Zimmer

– Wohnflächen von ca. 36 m² bis ca. 91 m²

– alle Wohnungen mit Außenfläche wie Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten

– 20 Tiefgaragenstellplätze nach Verfügbarkeit

– Lift im Haus

– Einlagerungsräume / Kellerabteile vorhanden

– Fahrradabstellraum vorhanden

– Fußbodenheizung über energieschonende Luft-Wasser-Wärmepumpe

– Eiche-Parkett, außenliegender Sonnenschutz und 3-fach Wärme-/Schallschutzverglasung laut Unterlagen

– provisionsfrei für Käufer

– weitere Wohnungen aus dem Projekt auf Anfrage verfügbar

Wohnungshighlights

– Neubau / Erstbezug

– 2 Zimmer

– ca. 38,01 m² Wohnfläche

– ca. 7,97 m² Balkon

– 1. OG

– Einlagerungsraum ca. 2,80 m²

– Lift im Haus

– kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon und attraktivem Einstiegspreis

Preise

– Kaufpreis Eigennutzer: € 249.500

– Anlegerpreis netto: € 232.035 zzgl. USt.

– optionaler Garagenstellplatz: auf Anfrage / 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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
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 <1.500m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap