

**Provisionsfreier Neubau unter € 240.000 | 2 Zimmer mit
Balkon**



Objektnummer: 3993

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,26 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	222.735,00 €
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

16° EAST
real estate

2 Zimmer · Balkon
leistbarer Neubau unter € 240.000

35,40 m² Wohnfläche	4,46 m² Balkon
1. OG Etage	PREIS Eigennutzer € 239.500 PREIS Anleger (netto) € 222.735
🔥 Fußbodenheizung Wohnkomfort	🪵 Eiche-Parkett Wohn-/Schlafräume
🪟 3-fach Fenster Wärme & Schallschutz	☒ Sonnenschutz außenlegend
🏠 Lift + Keller im Projekt	📅 Fertigstellung 30.06.2028

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



30 Wohnungen
Eigentum & Vorsorge



ca. 35-93 m²
kompakt bis großzügig



Außenflächen
Balkon · Loggia · Terrasse · Garten



Provisionsfrei
für Käufer

LAGE, DIE IM ALLTAG FUNKTIONIERT



Billa Plus
170 m



Bim 25/26
210 m



Hofer
350 m



Waldpark
450 m



Alte Donau
1,2 km

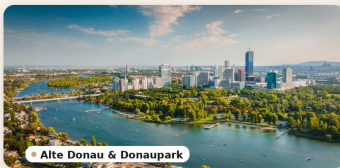


U1 Kagraner
1,5 km

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



FENSTER
NISCHE

3,4m²

RH=1,97m

WOHNKÜCHE

16,0m²

VR

3,9m

BALKON

4,5m²

BAD

5,1m²

ZIMMER

10,4m²

16°

AST

tate

Objektbeschreibung

Diese kompakte **2-Zimmer-Neubauwohnung** eignet sich ideal für alle, die eine leistbare Eigentumswohnung mit Balkon in Wien suchen.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** und bietet ca. **35,40 m² Wohnfläche** sowie einen ca. **4,46 m² großen Balkon**. Sie eignet sich besonders für Singles, Erstkäufer, Anleger oder Eltern, die eine kompakte Neubauwohnung für ein Kind bzw. Studium suchen.

Der Grundriss ist auf effizientes Wohnen ausgelegt: **Wohnküche, separates Zimmer, Bad, Vorraum und Balkon**. Ein eigenes **Kellerabteil** ist ebenfalls zugeordnet.

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

Projekthighlights

- **30 moderne Eigentums- und Vorsorgewohnungen**
- **2 bis 4 Zimmer**
- Wohnflächen von ca. **35 m² bis ca. 93 m²**
- alle Wohnungen mit Außenfläche: **Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten**
- **Tiefgaragenstellplätze optional verfügbar**
- **provisionsfrei für Käufer**
- weitere Wohnungen aus dem Projekt auf Anfrage verfügbar

Wohnungshighlights

- **Neubau / Erstbezug**
- **2 Zimmer**
- ca. **35,40 m² Wohnfläche**
- ca. **4,46 m² Balkon**
- **Kellerabteil**

– Lift im Haus

Preise

- Kaufpreis Eigennutzer: **€ 239.500**
- Anlegerpreis netto: **€ 222.735 zzgl. USt.**
- optionaler Garagenstellplatz: **ab € 31.000**
- Fertigstellung voraussichtlich **30.06.2028**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap