3-Zimmer-Gartenwohnung im Neubau | Terrasse & Eigengarten



Objektnummer: 4017

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,46 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	16,94 m²
Keller:	4,97 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	410.595,00 €

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

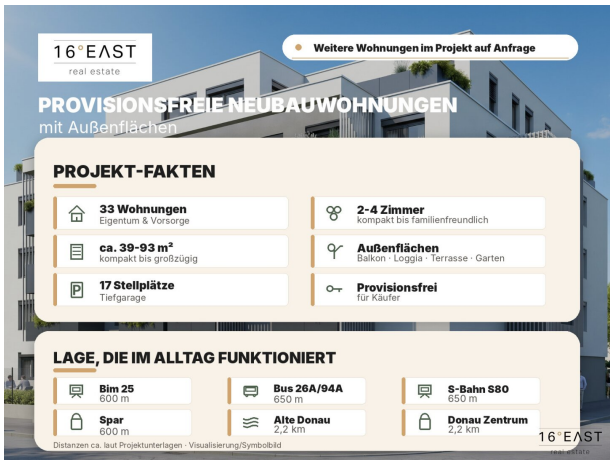
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


16°EAST
real estate


16°EAST
real estate


16°EAST
real estate


16°EAST
real estate
3 Zimmer · Garten
Gartenwohnung mit privatem Außenbereich
71,46 m²
Wohnfläche
16,94 m²
+ 8,95 m²
Garten + Terrasse
EG
Etage
PREIS Eigennutzer € 441.500
PREIS Anleger (netto) € 410.595
Fußbodenheizung
Wohnkomfort
Eiche-Parkett
Wohn-/Schlafräume
3-fach Fenster
Wärme & Schallschutz
Sonnenschutz
außenliegend
Lift + Keller
im Projekt
Fertigstellung
Q3 2028
Weitere Wohnungen im Projekt auf Anfrage · Angaben ca. laut Projektunterlagen
16°EAST
real estate


16°EAST
real estate
Weitere Wohnungen im Projekt auf Anfrage
PROVISIONSFREIE NEUBAUWOHNUNGEN
mit Außenflächen
PROJEKT-FAKTEN
33 Wohnungen
Eigentum & Vorsorge
2-4 Zimmer
kompakt bis familienfreundlich
ca. 39-93 m²
kompakt bis großzügig
Außenflächen
Balkon · Loggia · Terrasse · Garten
17 Stellplätze
Tiefgarage
Provisionsfrei
für Käufer
LAGE, DIE IM ALLTAG FUNKTIONIERT
Bim 25
600 m
Bus 26A/94A
650 m
S-Bahn S80
650 m
Spar
600 m
Alte Donau
2,2 km
Donau Zentrum
2,2 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

16° EAST
real estate

URBAN · WIEN · KULTUR

Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite













16° EAST
real estate


GARTEN
16,94m²
TERRASSE
8,96m²
ZIMMER 2
11,30m²
ZIMMER 1
13,59m²
WOHNKÜCHE
23,11m²
GANG
3,80m²
KOCHEN
4,66m²
SR
4,12m²
WM
BAD
5,09m²
WC
1,34m²
VR
3,65m²
AR
0,79m
16°EAST
real estate

Objektbeschreibung

Diese **3-Zimmer-Gartenwohnung** verbindet eine angenehm nutzbare Wohnfläche mit privatem Außenbereich. Die Wohnung liegt im **Erdgeschoss** und bietet ca. **71,46 m² Wohnfläche**, einen ca. **16,94 m² großen Garten** sowie eine ca. **8,95 m² große Terrasse**.

Die Kombination aus drei Zimmern, Terrasse und Garten macht die Einheit besonders interessant für **Paare, kleine Familien, Homeoffice-Nutzer oder Käufer mit Wunsch nach privatem Grün**. Der Grundriss bietet ausreichend Platz für Wohnen, Schlafen und ein zusätzliches Zimmer. Ein Kellerabteil ist laut Unterlagen zugeordnet, der Lift ist im Haus vorhanden.

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

Projekthighlights

- 33 moderne Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- 2 bis 4 Zimmer
- Wohnflächen von ca. 39 m² bis ca. 93 m²
- private Außenflächen: Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten
- 17 Tiefgaragenstellplätze optional nach Verfügbarkeit
- Lift im Haus
- Kellerabteile / Einlagerungsräume sowie Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Fußbodenheizung, Eiche-Parkett, 3-fach verglaste Fenster und außenliegender Sonnenschutz laut Unterlagen
- provisionsfrei für Käufer

- weitere Wohnungen aus dem Projekt auf Anfrage verfügbar

Wohnungshighlights

- Neubau / Erstbezug
- 3 Zimmer
- ca. 71,46 m² Wohnfläche
- ca. 16,94 m² Garten
- ca. 8,95 m² Terrasse
- Erdgeschoss
- Kellerabteil ca. 4,97 m²
- Lift im Haus
- privater Außenbereich mit Garten und Terrasse

Preise

- **Kaufpreis Eigennutzer: € 441.500**
- **Anlegerpreis netto: € 410.595 zzgl. USt.**

- optionaler Garagenstellplatz: **€ 29.500 nach Verfügbarkeit**

- Fertigstellung voraussichtlich **Q3 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 <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap