

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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	16,94 m ²
Keller:	4,97 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,40 kWh / m ² * 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

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



ca. 39-93 m²

kompakt bis großzügig



17 Stellplätze

Tiefgarage



2-4 Zimmer

Kompakt bis familienfreundlich



Außenflächen

Balkon · Loggia · Terrasse · Garten



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

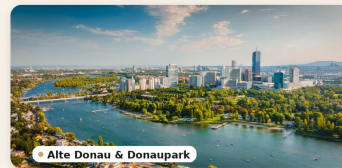
2,2 km

16° EAST
real estate

16° EAST
real estate

WASSER · FREIZEIT · GRÜNRAUM

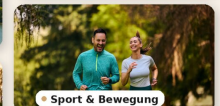
Alte Donau, Donaupark und aktive Naherholung



Alte Donau & Donaupark



Familienfreundlich



Sport & Bewegung



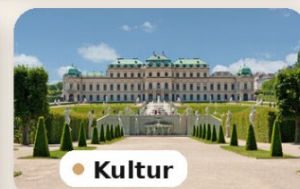
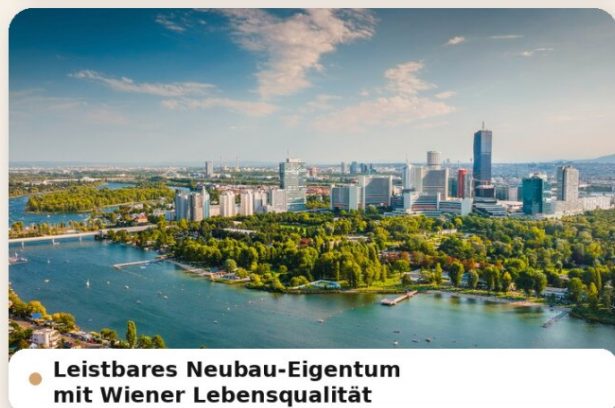
Freizeit am Wasser

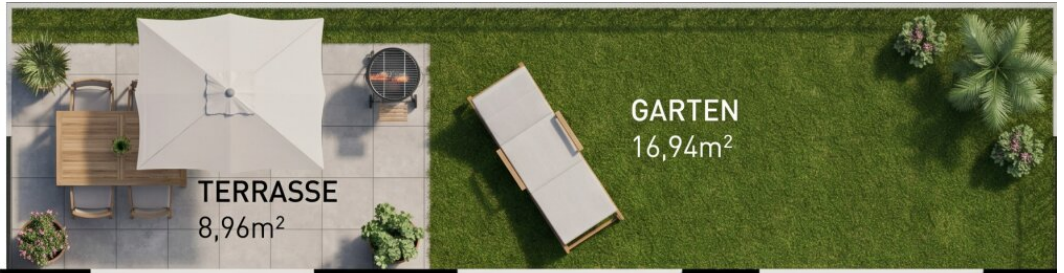
Urban wohnen,
schnell im Grünen, nahe am Wasser
und gut angebunden

16° EAST
real estate

URBAN · WIEN · KULTUR

Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite





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