

3-Zimmer-Neubau mit Garten, Terrasse & Loggia | provisionsfrei für Käufer



Objektnummer: 4013

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,75 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	19,40 m ²
Keller:	4,09 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	278.583,00 €
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 viel Freifläche

56,75 m²
Wohnfläche

35,13 m²
Garten · Terrasse · Loggia

EG
Etage

PREIS Eigennutzer **€ 299.500**

PREIS Anleger (netto) **€ 278.583**

 **Fußbodenheizung**
Wohnkomfort

 **Eiche-Parkett**
Wohn-/Schlafräume

 **3-fach Fenster**
Wärme & Schallschutz

 **Sonnenschutz**
außenliegend

 **Lift + Keller**
im Projekt

 **Fertigstellung**
30.06.2028

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

 **82 Wohnungen**
Eigentum & Vorsorge

 **2-3 Zimmer**
kompakt & flexibel

 **Provisionsfrei**
für Käufer

 **ca. 39-62 m²**
Wohnflächen

 **Außenflächen**
Balkon · Loggia · Terrasse · Garten

 **37 Stellplätze**
in der Tiefgarage

LAGE, DIE IM ALLTAG FUNKTIONIERT

 **Nahversorger**
200-350 m

 **Bus 69A/73A**
350 m

 **U3 Simmering**
1,0 km

 **Bim 1171/D**
1,0 km

 **Simmeringer Bad**
650 m

 **A23 Auffahrt**
2,5 km

Distanzen ca. laut Projektunterlagen - Visualisierung/Symbolbild


16°EAST
real estate

16°EAST
real estate

FAMILIE · FREIZEIT · NAHVERSORGUNG

Grün wohnen, im Alltag gut versorgt und schnell angebunden

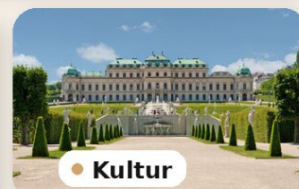
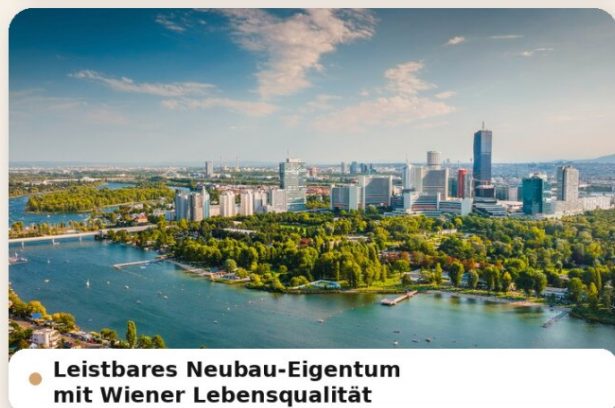


 **Ruhig wohnen,
gut versorgt und
schnell angebunden**

16°EAST
real estate

URBAN · WIEN · KULTUR

Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite





Objektbeschreibung

Diese **3-Zimmer-Gartenwohnung** bietet einen sehr starken Mix aus kompakter Wohnfläche und privatem Außenbereich.

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** und verfügt über ca. **56,75 m² Wohnfläche**. Besonders attraktiv ist die Kombination aus ca. **19,40 m² Garten**, ca. **3,91 m² Terrasse** und ca. **11,82 m² Loggia** - ideal für alle, die Neubaukomfort mit eigenem Freiraum verbinden möchten.

Der Grundriss eignet sich gut für Paare, kleine Familien oder Käufer mit Homeoffice-Wunsch: Wohnküche, zwei separate Zimmer, Bad, WC, Vorraum und Abstellfläche laut Plan schaffen eine alltagstaugliche Raumaufteilung. Ein eigenes Kellerabteil ist ebenfalls zugeordnet.

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

Projekthighlights

- **82 moderne Eigentums- und Vorsorgewohnungen**
- **2 bis 3 Zimmer**
- Wohnflächen von ca. **39 m² bis 62 m²**
- Außenflächen je nach Einheit: **Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten**
- **37 Tiefgaragenstellplätze** optional verfügbar, nach Verfügbarkeit
- **Lift** im Haus
- **Einlagerungsräume / Kellerabteile** zugeordnet
- **Fahrradabstellraum** im Kellergeschoss

- Ausstattung laut Unterlagen: **Fußbodenheizung, Fernwärme, Eiche-Parkett, außenliegender Sonnenschutz und 3-fachverglaste Fenster**
- **provisionsfrei für Käufer**
- weitere Wohnungen aus dem Projekt auf Anfrage verfügbar

Wohnungshighlights

- **Neubau / Erstbezug**
- **3 Zimmer**
- ca. **56,75 m² Wohnfläche**
- ca. **19,40 m² Garten**
- ca. **3,91 m² Terrasse**
- ca. **11,82 m² Loggia**
- **Erdgeschoss**
- Kellerabteil ca. **4,09 m²**
- **Lift** im Haus
- starker Suchfilter-Mix: **3 Zimmer + Garten**

Preise

- Kaufpreis Eigennutzer: € 299.500
- Anlegerpreis netto: € 278.583 zzgl. USt.
- optionaler Garagenstellplatz: € 29.000 für Eigennutzer, nach Verfügbarkeit
- 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 <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap