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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	19,40 m²
Keller:	4,09 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,30 kWh / m² * 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

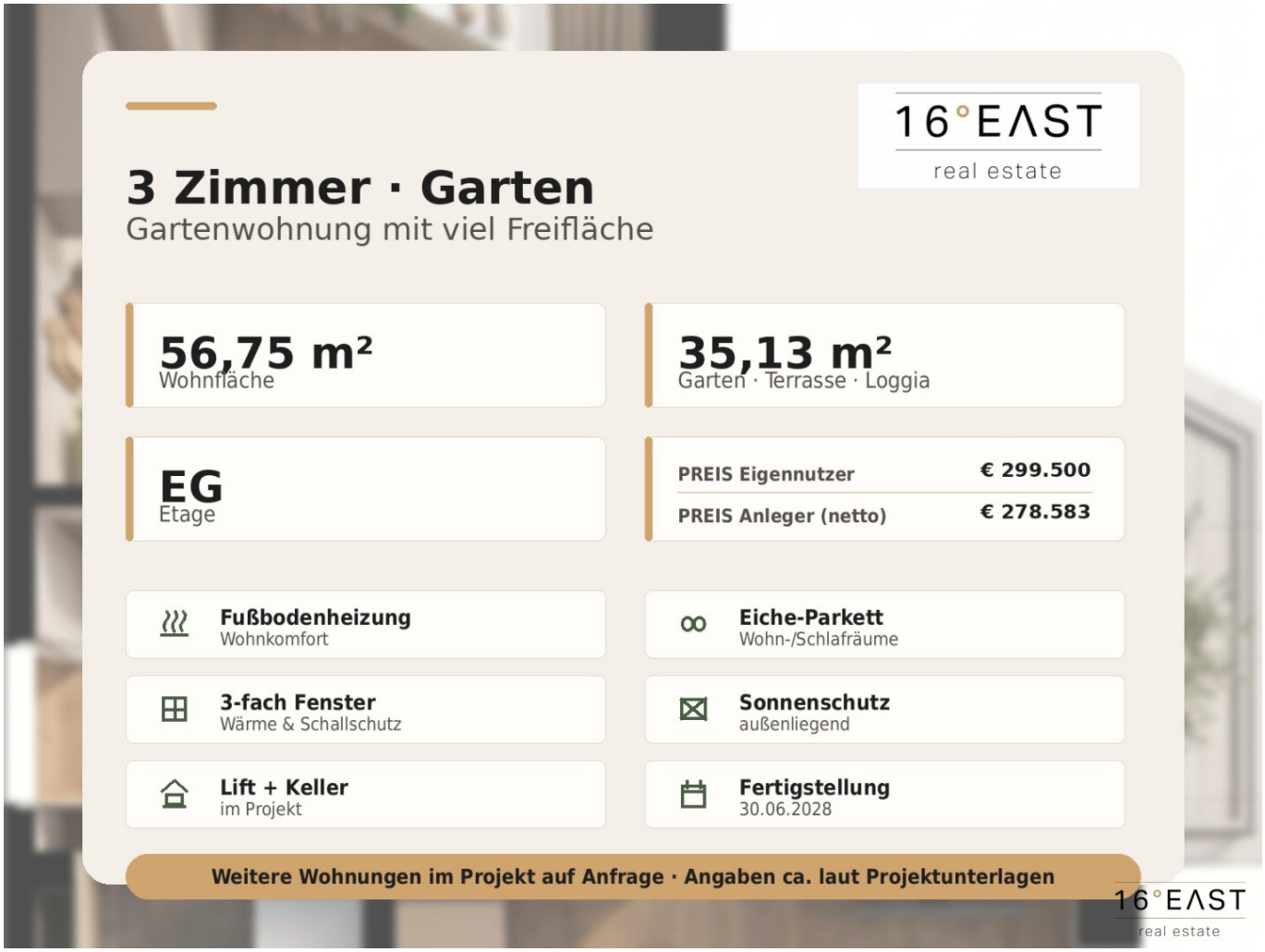
T +43 664 938 78 24
H +43 664 938 78 24

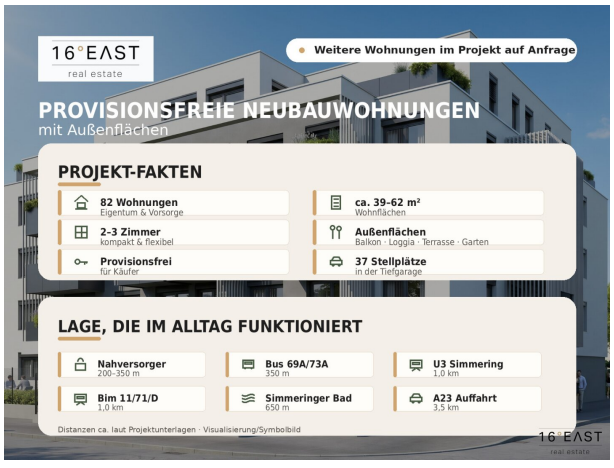
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


16°EAST
real estate


16°EAST


16°EAST
real estate


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
ca. 39-62 m²
Wohnflächen
2-3 Zimmer
kompakt & flexibel
Außenflächen
Balkon · Loggia · Terrasse · Garten
Provisionsfrei
für Käufer
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 11/71/D
1,0 km
Simmeringer Bad
650 m
A23 Auffahrt
3,5 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
Familienfreundlich
Sport & Bewegung
Freizeit im Grünen
Nahversorgung im Alltag
Ruhig wohnen,
gut versorgt und
schnell angebunden
16°EAST
real estate

16° EAST
real estate

URBAN · WIEN · KULTUR

Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite













16° EAST
real estate



16°EAST
real estate

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