2-Zimmer-Neubau mit Terrasse & Balkon | provisionsfrei für Käufer



Objektnummer: 4014

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,87 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,45 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	246.915,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Livio Jelinek

16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3
1190 Wien

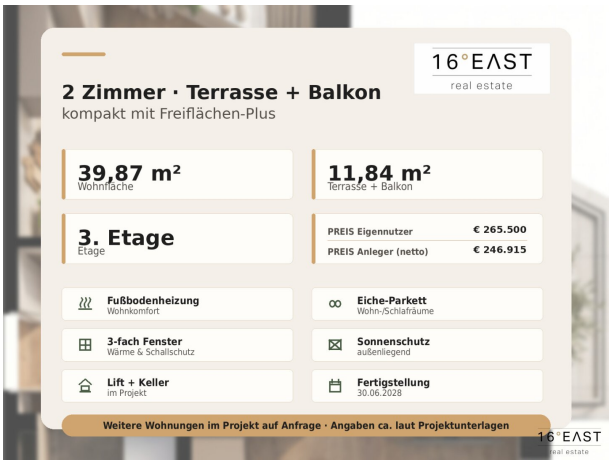
T +43 664 938 78 24
H +43 664 938 78 24

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





16°EAST
real estate



16°EAST
real estate

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









Ruhig wohnen, gut versorgt und schnell angebunden

16°EAST real estate

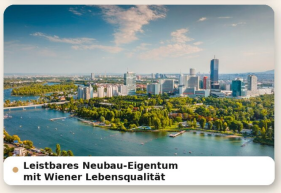
16°EAST real estate

URBAN · WIEN · KULTUR

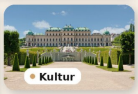
Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite





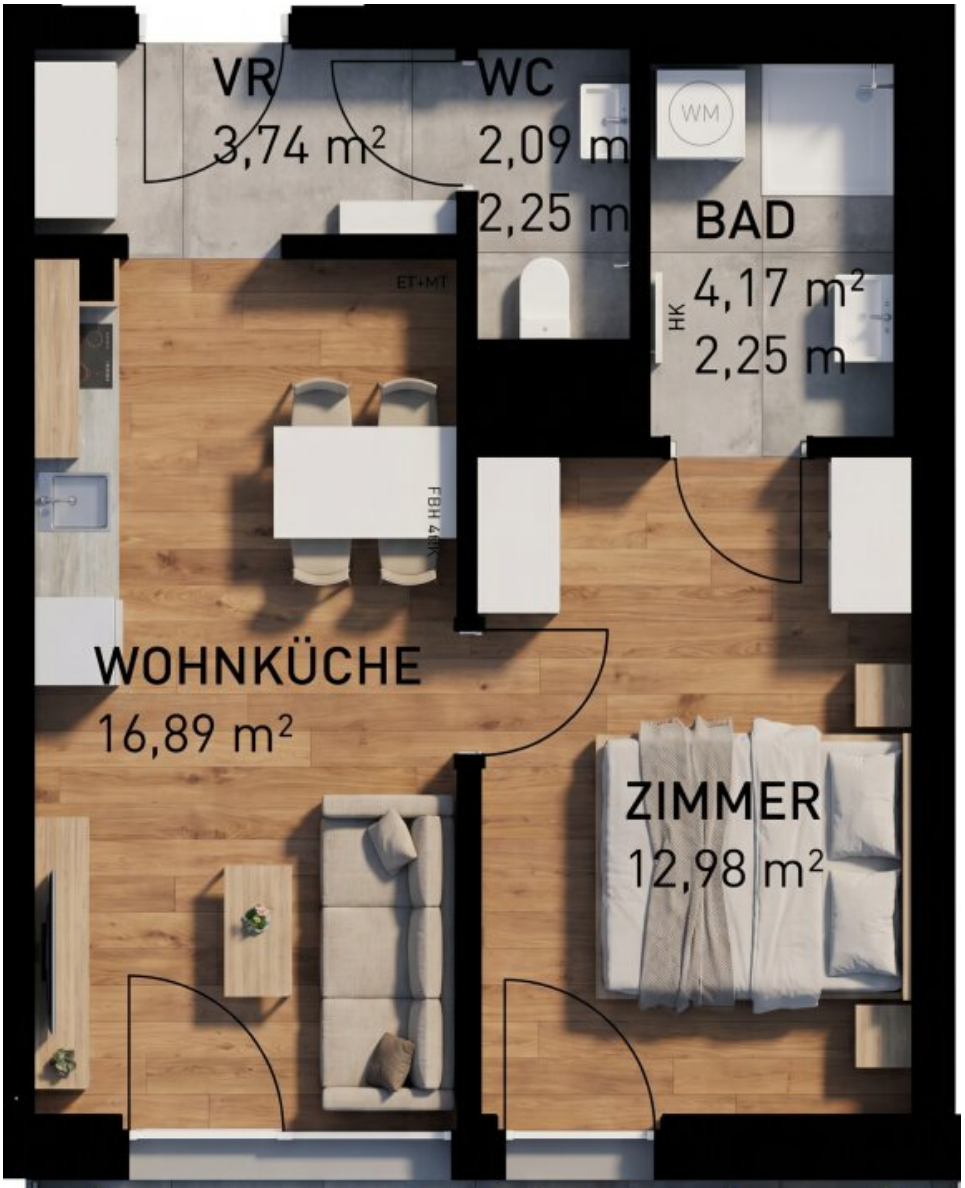








16°EAST real estate





TERRASSE
9,09 m²
plattenbelag

BALKON
2,75 m²
plattenbelag

16°EAST
real estate

Objektbeschreibung

Diese **2-Zimmer-Neubauwohnung** eignet sich ideal für alle, die eine kompakte Eigentumswohnung mit echtem Freiflächen-Plus suchen.

Die Wohnung befindet sich in der **3. Etage** und bietet ca. **39,87 m² Wohnfläche**. Der besondere Vorteil ist die Kombination aus ca. **9,09 m² Terrasse** und ca. **2,75 m² Balkon** - deutlich mehr Außenfläche, als man bei vielen kompakten 2-Zimmer-Wohnungen erwarten würde.

Der Grundriss ist auf effizientes Wohnen ausgelegt: Wohnküche, separates Zimmer, Bad/WC, Vorraum und Außenflächen laut Plan. 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**
- **2 Zimmer**
- ca. **39,87 m² Wohnfläche**
- ca. **9,09 m² Terrasse**
- ca. **2,75 m² Balkon**
- **3. Etage**
- Kellerabteil ca. **2,45 m²**
- **Lift** im Haus
- guter Mix aus **kompaktem Preisbereich und Außenfläche**

Preise

- Kaufpreis Eigennutzer: € 265.500

- Anlegerpreis netto: € 246.915 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