

2-Zimmer-Neubau mit großer Dachterrasse | ca. 33 m² Freifläche



Objektnummer: 4015

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,01 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	2,31 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	287.835,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

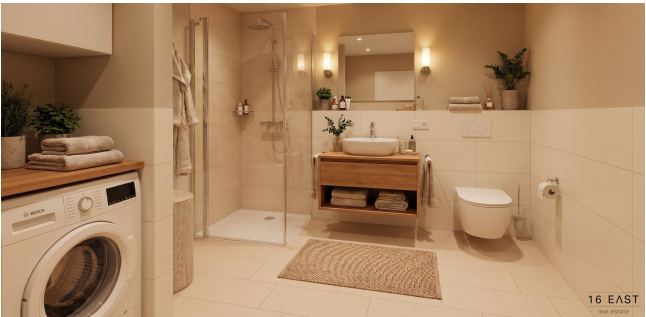
Ihr Ansprechpartner

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

2 Zimmer · Dachterrasse

große Terrasse in oberster Etage

41,01 m²

Wohnfläche

32,91 m²

Terrasse

4. Etage

Etage

PREIS Eigennutzer € 309.500

PREIS Anleger (netto) € 287.835



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



B117/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



Familienfreundlich



Sport & Bewegung



Nahversorgung im Alltag



Freizeit im Grünen



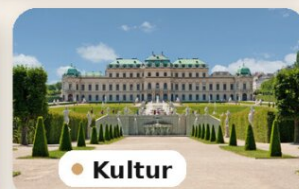
Ruhig wohnen,
gut versorgt und
schnell angebunden

16°EAST

real estate

URBAN · WIEN · KULTUR

Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite





Objektbeschreibung

Diese **2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse** ist der Eyecatcher im Wohnungsmix: kompakte Wohnfläche, oberste Etage und eine außergewöhnlich große Außenfläche.

Die Wohnung befindet sich in der **4. Etage** und bietet ca. **41,01 m² Wohnfläche** sowie ca. **32,91 m² Terrasse**. Damit spricht sie besonders Käufer an, die nicht die größte Wohnung, aber eine starke private Freifläche suchen.

Der Grundriss umfasst Wohnküche, separates Zimmer, Bad, WC, Vorraum und die großzügige Terrasse 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. 41,01 m² Wohnfläche**
- **ca. 32,91 m² Terrasse**
- **4. Etage / oberste Ebene**
- **Kellerabteil ca. 2,31 m²**
- **Lift** im Haus
- sehr starke Außenfläche im Verhältnis zur Wohnfläche
- ideal für Singles oder Paare mit Fokus auf Freiraum

Preise

- **Kaufpreis Eigennutzer: € 309.500**
- **Anlegerpreis netto: € 287.835 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