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



Objektnummer: 4010

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,74 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	312.015,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Livio Jelinek

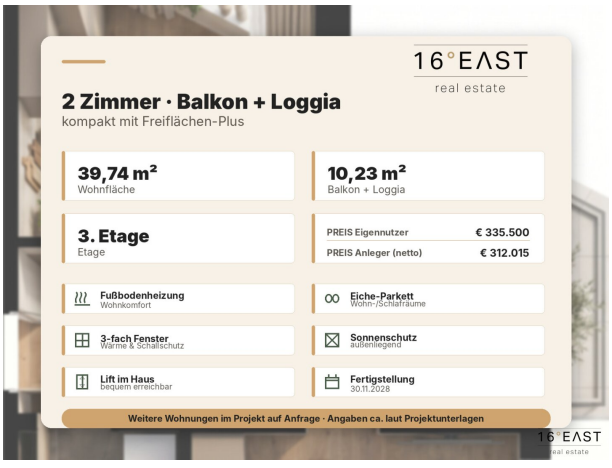
16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3
1190 Wien

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




16°EAST
real estate
2 Zimmer · Balkon + Loggia
kompakt mit Freiflächen-Plus
39,74 m²
Wohnfläche
10,23 m²
Balkon + Loggia
3. Etage
Etage
PREIS Eigennutzer
€ 335.500
PREIS Anleger (netto)
€ 312.015
Fußbodenheizung
Wohnkomfort
Eiche-Parkett
Wohn-/Schlafräume
3-fach Fenster
Wärme & Schallschutz
Sonnenschutz
außenliegend
Lift im Haus
bequem erreichbar
Fertigstellung
30.11.2028
Weitere Wohnungen im Projekt auf Anfrage · Angaben ca. laut Projektunterlagen
16°EAST

16°EAST
real estate

Weitere Wohnungen im Projekt auf Anfrage

PROVISIONSFREIE NEUBAUWOHNUNGEN
mit Außenflächen

PROJEKT-FAKTEN

- **45 Wohnungen** – Eigentum & Vorsorge
- **1–4 Zimmer** – kompakt bis großzügig
- **ca. 37–100 m²** – Wohnflächen
- **Außenflächen** – Loggia · Balkon · Terrasse
- **Provisionsfrei** – für Käufer
- **10 Stellplätze** – Tiefgarage

LAGE, DIE IM ALLTAG FUNKTIONIERT

- **Bim D** – 140 m
- **S-Bahn** – 140 m
- **Billa Plus** – 220 m
- **Q19** – 600 m
- **Stadtwanderweg 1** – 950 m
- **Nussdorfer Weinberge** – 1,7 km

Distanzen ca. laut Projektunterlagen · Visualisierung/Symbolbild

16°EAST real estate

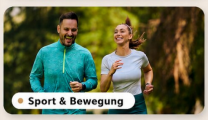
16°EAST real estate

WEINBERGE · FREIZEIT · LEBENSQUALITÄT

Döbling, Nussberg und aktive Naherholung









Urban wohnen, schnell im Grünen, mit Weinbergen, Heurigen und hoher Lebensqualität

16°EAST real estate

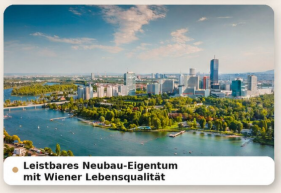
16°EAST real estate

URBAN · WIEN · KULTUR

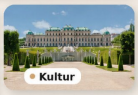
Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite













16°EAST real estate


BALKON
4,93 m²
LOGGIA
5,30 m²
ZIMMER
10,30 m²
BAD
3,91 m²
VR
4,11 m²
WOHNKÜCHE
19,69 m²
WC
1,73 m²

Objektbeschreibung

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

Die Wohnung befindet sich in der **3. Etage** und bietet **ca.** 39,74 **m²** Wohnfläche, eine ca. 5,30 m² große **Loggia** sowie einen ca. 4,93 m² großen **Balkon**. Gerade diese Kombination aus Balkon und Loggia macht die Wohnung spannender als viele klassische kompakte 2-Zimmer-Einheiten. Der Grundriss ist auf effizientes Wohnen ausgelegt: Wohnküche, separates Zimmer, Bad/WC, Vorraum und die beiden Außenbereiche ergeben ein sehr gut nutzbares Gesamtpaket. Der **Lift** im Haus sorgt für zusätzlichen Komfort.

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

Projekthighlights

- **45** moderne Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- **1 bis 4** Zimmer
- Wohnflächen von **ca. 37 m² bis ca. 100 m²**
- private Außenflächen wie **Loggia**, **Balkon** oder **Terrasse**
- **10 Tiefgaragenstellplätze** optional verfügbar
- **Lift** im Haus
- **Fahrradabstellraum** und **Kinderwagenabstellräume** im Projekt
- **Fußbodenheizung**, **Eiche-Parkett**, außenliegender **Sonnenschutz** und **3-fach Fenster** laut Unterlagen

- **provisionsfrei** für Käufer
- **weitere Wohnungen** aus dem Projekt auf Anfrage verfügbar

Wohnungshighlights

- **Neubau** / **Erstbezug**
- **2 Zimmer**
- **ca. 39,74 m²** Wohnfläche
- **ca. 5,30 m²** Loggia
- **ca. 4,93 m²** Balkon
- **3. Etage**
- **Balkon + Loggia** als Freiflächen-Plus
- **Lift** im Haus

Preise

- Kaufpreis Eigennutzer: **€ 335.500**
- Anlegerpreis netto: **€ 312.015** zzgl. USt.
- optionaler Tiefgaragenstellplatz: **€ 39.000** laut aktueller Preisliste / nach Verfügbarkeit

- Fertigstellung voraussichtlich **30.11.2028** laut aktueller Preisliste

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 <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap