

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
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

außenbegrünt

 Lift im Haus

bequem erreichbar

 Fertigstellung

30.11.2028

Weitere Wohnungen im Projekt auf Anfrage · Angaben ca. laut Projektunterlagen

16° EAST
real estate

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

WEINBERGE · FREIZEIT · LEBENSQUALITÄT

Döbling, Nussberg und aktive Naherholung



• Nussdorfer Weinberge



• Familienfreundlich



• Sport & Bewegung



• Heurigenkultur

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

URBAN · WIEN · KULTUR

Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite



• Wien-Panorama



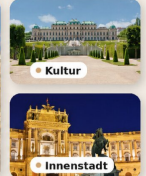
• Freizeit & Stadt



• Leistbares Neubau-Eigentum
mit Wiener Lebensqualität



• Öffis



• Kultur



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