

3-Zimmer-Dachgeschoss mit großer Terrasse | provisionsfrei für Käufer



Objektnummer: 4012

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:	73,22 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	581.715,00 €
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.



3 Zimmer · Dachterrasse

Dachgeschoss mit großzügiger Terrasse

73,22 m²

Wohnfläche

21,79 m²

Terrasse

1. DG

Etage

PREIS Eigennutzer

€ 625.500

PREIS Anleger (netto)

€ 581.715



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

Weitere Wohnungen im Projekt auf Anfrage

PROVISIONSFREIE NEUBAUWOHNUNGEN mit Außenflächen

PROJEKT-FAKTEN



45 Wohnungen
Eigentum & Vorsorge



1-4 Zimmer
komplett bis großzügig



ca. 37-100 m²
Wohnflächen



Außenflächen
Loggia · Balkon · Terrasse



Provisionsfrei
für Käufer



10 Stellplätze
Tiefgarage

LAGE, DIE IM ALLTAG FUNKTIONIERT



Blin D
140 m



S-Bahn
140 m



Billa Plus
220 m



Q10
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



Heurigenkultur



Sport & Bewegung

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

URBAN · WIEN · KULTUR

Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite



• **Wien-Panorama**



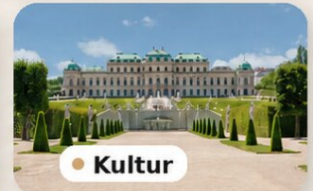
• **Freizeit & Stadt**



• **Leistbares Neubau-Eigentum
mit Wiener Lebensqualität**



• **Öffis**



• **Kultur**



• **Innenstadt**



Objektbeschreibung

Diese **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung** spricht Käufer an, die mehr Wohnfläche, eine großzügige Außenfläche und ein hochwertiges Neubaumfeld suchen.

Die Wohnung befindet sich im **1. Dachgeschoss** und bietet **ca. 73,22 m²** Wohnfläche sowie **ca. 21,79 m² Terrassenfläche**. Mit drei Zimmern eignet sie sich sehr gut für Paare mit Platzbedarf, kleine Familien oder Käufer, die ein separates Arbeits- oder Gästezimmer wünschen. Die großzügige Wohnküche und die private Terrassenfläche schaffen einen klaren Mehrwert gegenüber klassischen 2-Zimmer-Wohnungen. Der **Lift** im Haus sorgt für komfortable Erreichbarkeit.

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**
- **3 Zimmer**
- **ca. 73,22 m² Wohnfläche**
- **ca. 21,79 m² Terrassenfläche**
- **1. Dachgeschoss**
- **großzügige Wohnküche** laut Plan
- ideal mit **Homeoffice**-Option
- **Lift** im Haus

Preise

- **Kaufpreis Eigennutzer: € 625.500**
- **Anlegerpreis netto: € 581.715 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