

4-Zimmer-Neubau mit Balkon & Loggia | ca. 77,6 m² Wohnfläche



Objektnummer: 4011

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,60 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	527.775,00 €
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.



4 Zimmer • Balkon + Loggia

viel Platz für Familie & Homeoffice

77,60 m²
Wohnfläche

4,20 + 10,60 m²
Balkon + Loggia

1. Etage
Etage

PREIS Eigennutzer **€ 567.500**

PREIS Anleger (netto) **€ 527.775**

 **Fußbodenheizung**
Wohnkomfort

 **Eiche-Parkett**
Wohn-/Schlafräume

 **3-fach Fenster**
Wärme & Schallschutz

 **Sonnenschutz**
außenliegend

 **Lift + Keller**
im Projekt

 **Fertigstellung**
30.06.2027

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

Weitere Wohnungen im Projekt auf Anfrage

PROVISIONSFREIE NEUBAUWOHNUNGEN mit Außenflächen

PROJEKT-FAKTEN

-  **39 Wohnungen**
Eigentum & Vorzusage
-  **ca. 36-87 m²**
kompakt bis großzügig
-  **2-4 Zimmer**
für viele Lebensphasen
-  **Außenflächen**
Balkon - Loggia - Terrasse - Garten
-  **Provisionsfrei**
für Käufer
-  **19 Stellplätze**
Tiefgarage

LAGE, DIE IM ALLTAG FUNKTIONIERT

-  **Billa**
280 m
-  **U1 Neulaa**
650 m
-  **Bus 16A/17A**
230/250 m
-  **Liesingbach**
290 m
-  **Therme Wien**
2,0 km
-  **Kurpark Oberlaa**
2,0 km

Distanzen ca. laut Projektunterlagen - Visualisierung/Symbolbild

GRÜNRAUM • FREIZEIT • LEBENSQUALITÄT

Oberlaa, Kurpark und aktive Naherholung



Kurpark Oberlaa



Familienfreundlich



Radfahren in der Umgebung

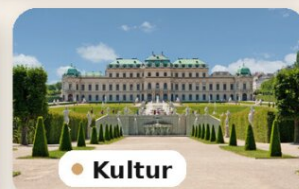


Laufen & Bewegung

Urban wohnen,
schnell im Grünen,
ideal für Familien,
Sport und aktive Erholung

URBAN · WIEN · KULTUR

Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite





BALKON 1
2,1m²
platten

LOGGIA
10,6m²
platten

BALKON 2
2,1m²

16°EAST
real estate

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon und Loggia eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf und Käufer mit Homeoffice-Wunsch.

Die Wohnung befindet sich in der **1. Etage** und bietet **ca. 77,60 m² Wohnfläche** sowie ca. 4,20 m² Balkon sowie ca. 10,60 m² Loggia. Vier Zimmer, eine großzügige Loggia und ein zusätzlicher Balkon schaffen viel Flexibilität für Familie, Arbeiten und Gäste.

Der Grundriss ist auf alltagstaugliches Wohnen ausgelegt: Wohnküche, separate Zimmer, Sanitärräume laut Plan, Vorraum und ein eigenes Keller-/Einlagerungsabteil mit ca. **2,00 m²**. Ein Lift ist im Haus vorhanden.

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

Projekthighlights

- **39 moderne Eigentums- und Vorsorgewohnungen**
- **2 bis 4 Zimmer**
- Wohnflächen von **ca. 36 m² bis ca. 87 m²**
- private Außenflächen: **Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten**
- **19 Tiefgaragenstellplätze** optional verfügbar / nach Verfügbarkeit
- **Lift im Haus**
- **Keller-/Einlagerungsabteile** zugeordnet
- **Fahrradabstellplätze** im Projekt
- **Fußbodenheizung**, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Eiche-Parkett, außenliegender

Sonnenschutz und 3-fach-Fenster laut Unterlagen

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

Wohnungshighlights

- Neubau / Erstbezug
- **4 Zimmer**
- **ca. 77,60 m² Wohnfläche**
- ca. 4,20 m² Balkon sowie ca. 10,60 m² Loggia
- **1. Etage**
- Keller-/Einlagerungsabteil ca. **2,00 m²**
- Lift im Haus
- Vier Zimmer, eine großzügige Loggia und ein zusätzlicher Balkon schaffen viel Flexibilität für Familie, Arbeiten und Gäste.

Preise

- **Kaufpreis Eigennutzer: € 567.500**
- **Anlegerpreis netto: € 527.775 zzgl. USt.**

- optionaler Garagenstellplatz: **€ 29.000** für Eigennutzer laut aktueller Preisliste / nach Verfügbarkeit
- Fertigstellung voraussichtlich **30.06.2027** 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.

Betriebskostenschätzung

- Betriebskosten: **ca. € 1,90–2,00/m² WNFL zzgl. USt.**
- Betriebskosten Stellplatz: **ca. € 11,00 zzgl. USt.**
- Rücklage: **€ 0,50/m²**
- Details folgen laut aktueller Preisliste.

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 <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap