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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m² * 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

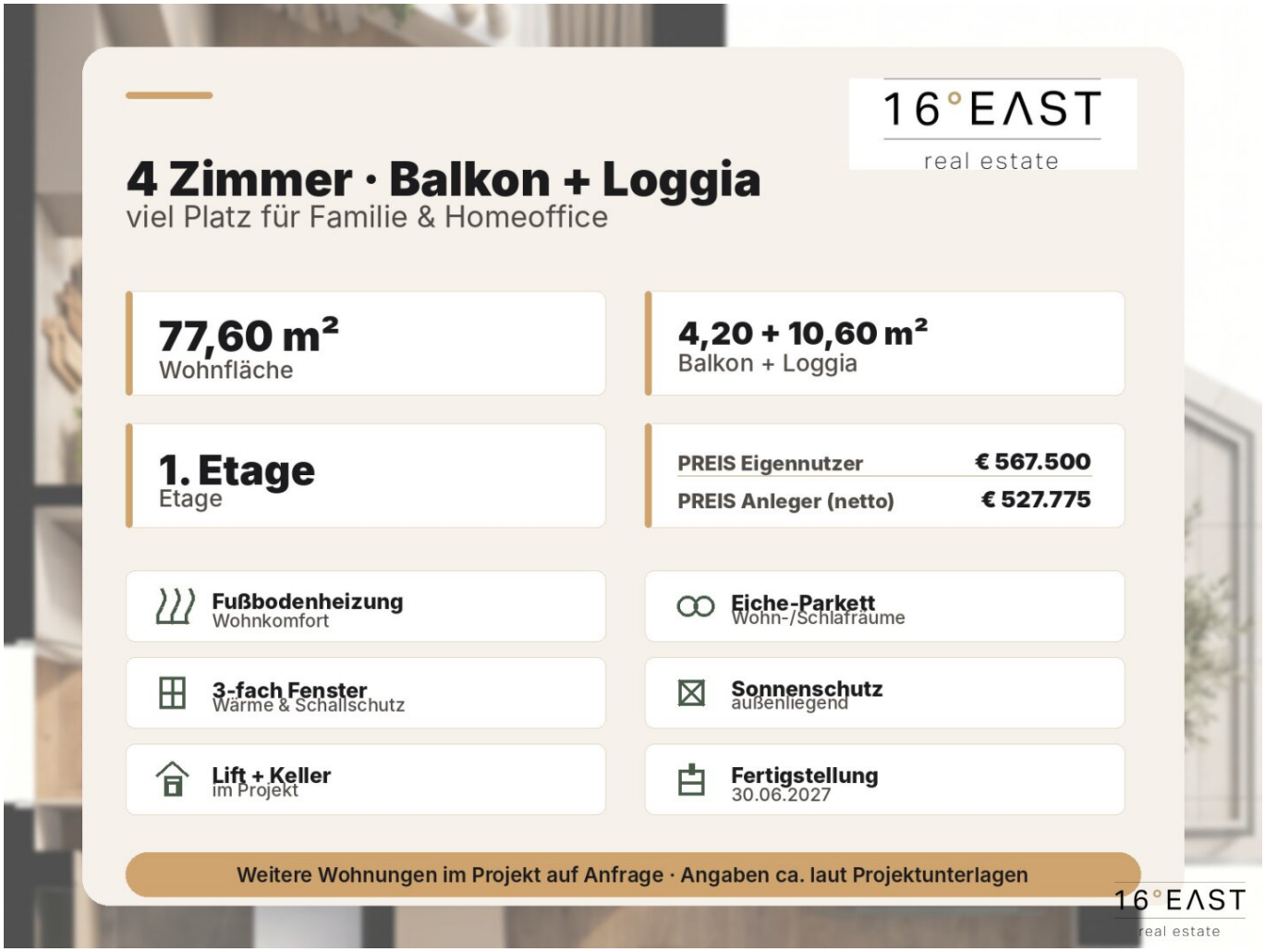
T +43 664 938 78 24
H +43 664 938 78 24

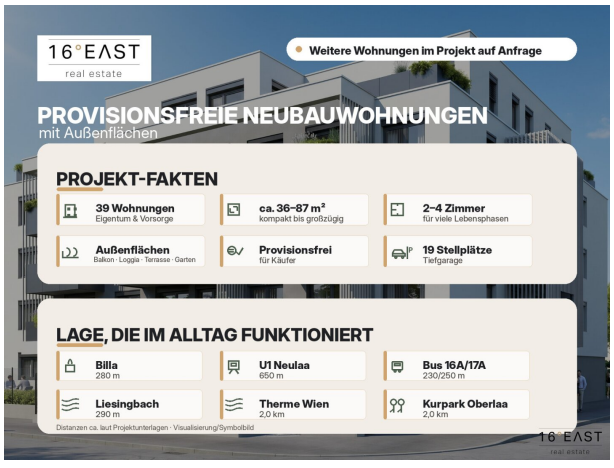
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


16°EAST
real estate


16°EAST
real estate


HK
16°EAST
real estate


16°EAST
real estate
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
16°EAST
real estate


16°EAST
real estate
Weitere Wohnungen im Projekt auf Anfrage
PROVISIONSFREIE NEUBAUWOHNUNGEN
mit Außenflächen
PROJEKT-FAKTEN
39 Wohnungen
Eigentum & Vorsorge
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
16 EAST
real estate


16° EAST
real estate
GRÜNRAUM · FREIZEIT · LEBENSQUALITÄT
Oberlaa, Kurpark und aktive Naherholung
Kurpark Oberlaa
Familienfreundlich
Laufen & Bewegung
Radfahren in der Umgebung
Urban wohnen,
schnell im Grünen,
ideal für Familien,
Sport und aktive Erholung
16 EAST
real estate

16° EAST
real estate

URBAN · WIEN · KULTUR

Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite













16° EAST
real estate



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