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



Objektnummer: 4009

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,60 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	1,70 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	535.215,00 €

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


16°EAST
real estate
3 Zimmer · große Terrasse
Dachgeschoss mit knapp 20 m² Terrasse
76,60 m²
Wohnfläche
19,80 m²
Terrasse
2. DG
Etage
PREIS Eigennutzer
€ 575.500
PREIS Anleger (netto)
€ 535.215
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

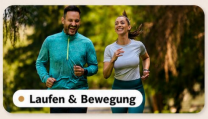
16° EAST
real estate

GRÜNRAUM · FREIZEIT · LEBENSQUALITÄT

Oberlaa, Kurpark und aktive Naherholung









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

16°EAST
real estate

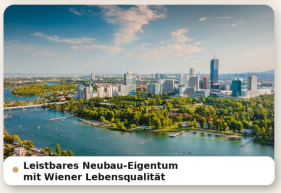
16° EAST
real estate

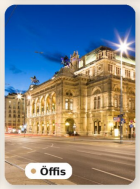
URBAN · WIEN · KULTUR

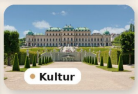
Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite





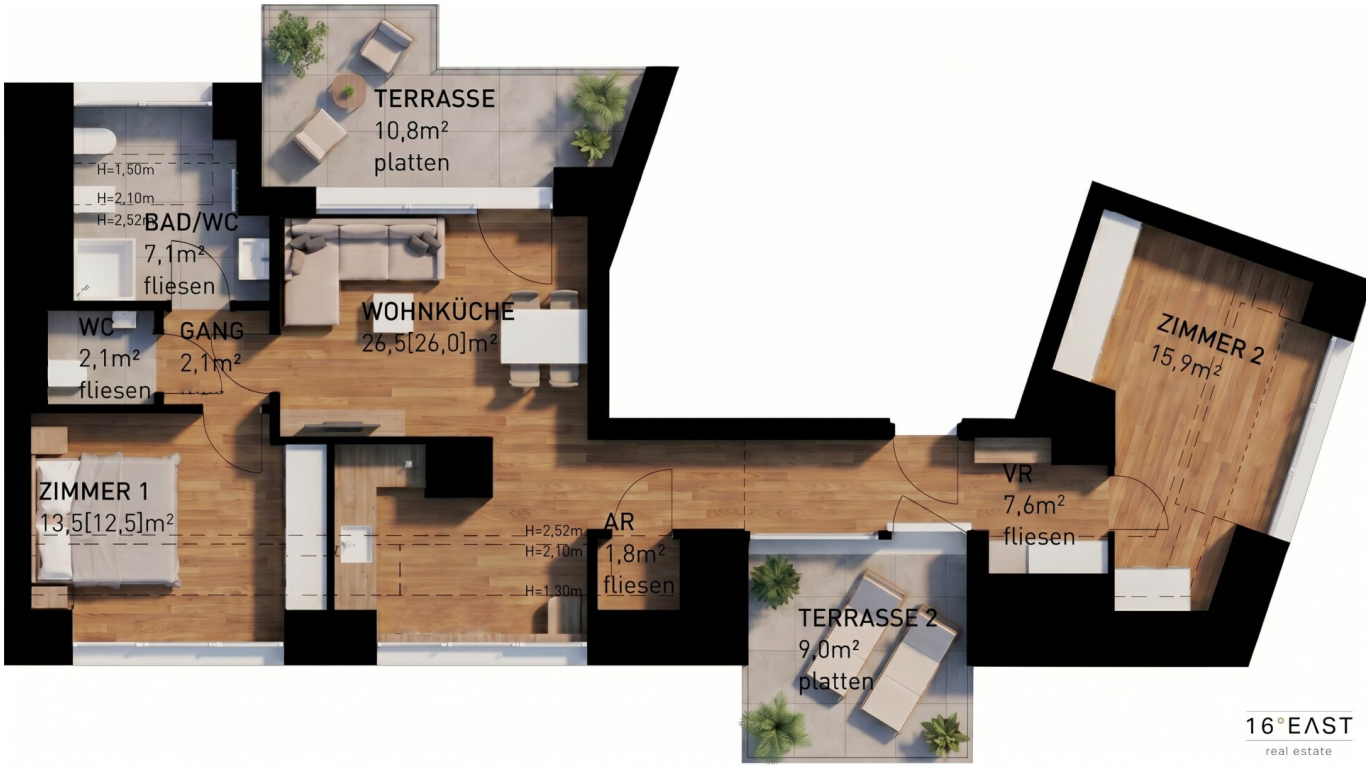








16°EAST
real estate


TERRASSE
10,8m²
platten
H=1,50m
H=2,10m
H=2,52m
BAD/WC
7,1m²
fliesen
WC
2,1m²
fliesen
GANG
2,1m²
WOHNKÜCHE
26,5[26,0]m²
ZIMMER 1
13,5[12,5]m²
H=2,52m
H=2,10m
H=1,30m
AR
1,8m²
fliesen
VR
7,6m²
fliesen
ZIMMER 2
15,9m²
TERRASSE 2
9,0m²
platten
16°EAST
real estate

Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse eignet sich ideal für Paare, kleine Familien und Käufer, die eine hochwertigere Dachgeschosswohnung mit großer Außenfläche suchen.

Die Wohnung befindet sich in der **2. DG** und bietet **ca. 76,60 m² Wohnfläche** sowie ca. 19,80 m² Terrasse. Die große Terrasse ist der klare USP dieser Wohnung und bietet deutlich mehr Außenfläche als viele vergleichbare Neubauwohnungen.

Der Grundriss ist auf alltagstaugliches Wohnen ausgelegt: Wohnküche, separate Zimmer, Sanitärräume laut Plan, Vorraum und ein eigenes Keller-/Einlagerungsabteil mit ca. **1,70 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

- **3 Zimmer**

- **ca. 76,60 m² Wohnfläche**

- ca. 19,80 m² Terrasse

- **2. DG**

- Keller-/Einlagerungsabteil ca. **1,70 m²**

- Lift im Haus

- Die große Terrasse ist der klare USP dieser Wohnung und bietet deutlich mehr Außenfläche als viele vergleichbare Neubauwohnungen.

Preise

- **Kaufpreis Eigennutzer: € 575.500**

- **Anlegerpreis netto: € 535.215 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