

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 automatisierend
Lift + Keller im Projekt	Fertigstellung 30.06.2027

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

16°EAST
real estate

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

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

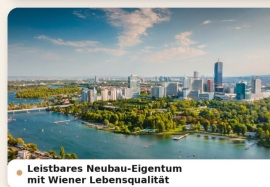
Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite



• Wien-Panorama



• Freizeit & Stadt



• Leistbares Neubau-Eigentum
mit Wiener Lebensqualität

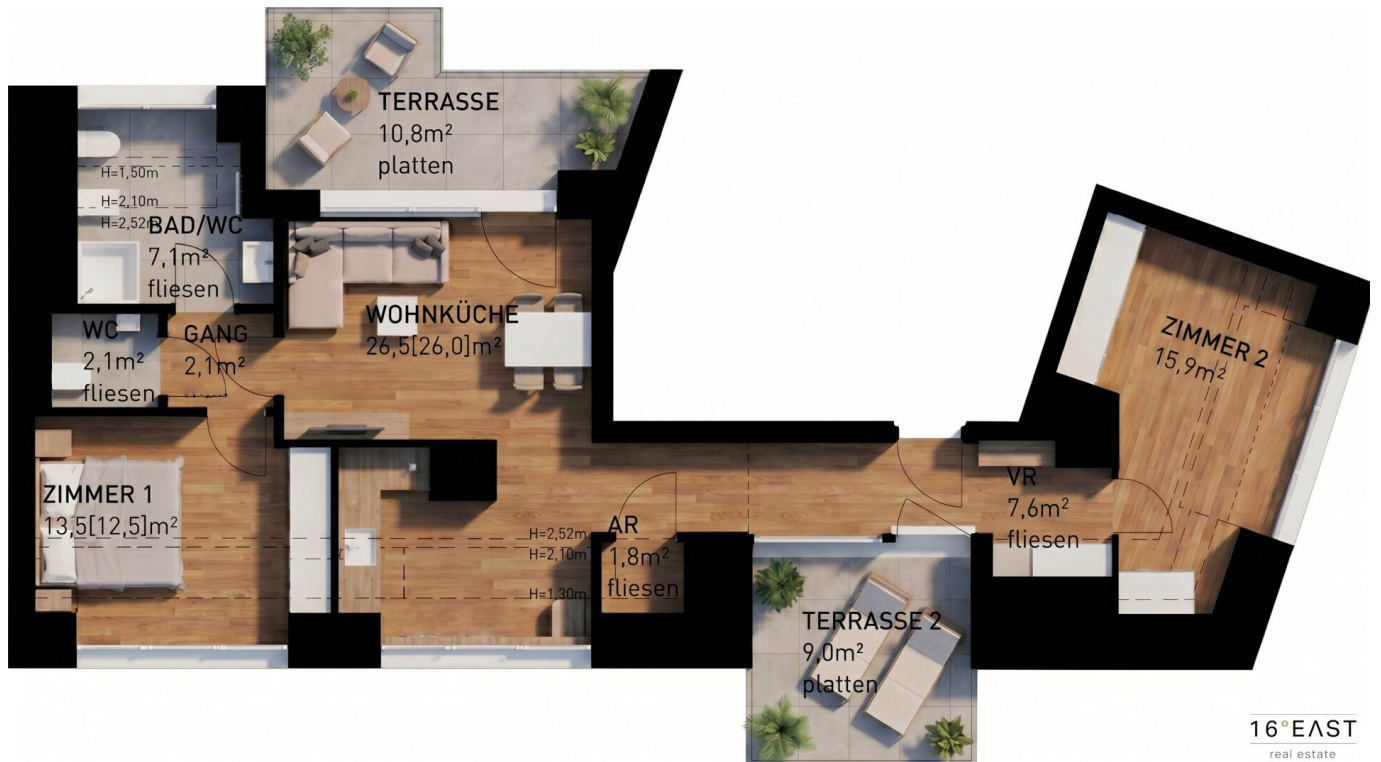


• Offis



• Kultur

• Innenstadt



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