# 2-Zimmer-Neubau mit Garten & Terrasse | provisionsfrei für Käufer




**Objektnummer: 4019**

**Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 2028 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 54,12 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 61,49 m² |
| **Keller:** | 2,90 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 28,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,72 |
| **Kaufpreis:** | 371.070,00 € |

**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

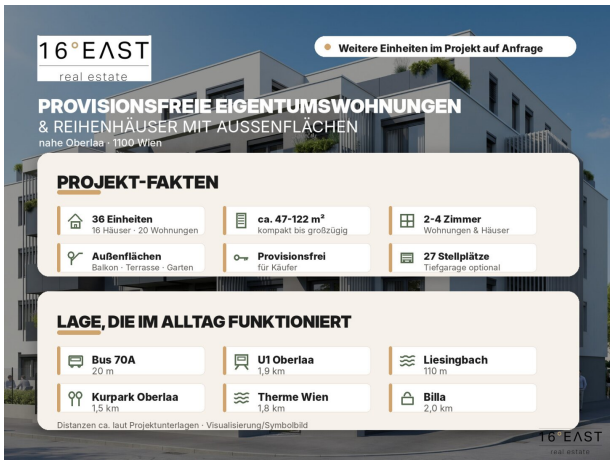
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate
A


16°EAST
real estate
2 Zimmer · Garten + Terrasse
Gartenwohnung unter € 400.000
54,12 m²
Wohnfläche
61,49 m²
Garten + 9,00 m² Terrasse
EG
Etage
PREIS Eigennutzer € 399.000
PREIS Anleger (netto) € 371.070
Fußbodenheizung
Wohnkomfort
Eiche-Parkett
Wohn-/Schlafräume
Fenster
Wärme & Schallschutz
Sonnenschutz
außenliegend
Lift + Keller
im Projekt
Fertigstellung
Q3 2028
Weitere Wohnungen im Projekt auf Anfrage · Angaben ca. laut Projektunterlagen
16°EAST
real estate


16°EAST
real estate
Weitere Einheiten im Projekt auf Anfrage
PROVISIONSFREIE EIGENTUMSWOHNUNGEN
& REIHENHÄUSER MIT AUSSENFLÄCHEN
nahe Oberlaa · 1100 Wien
PROJEKT-FAKTEN
36 Einheiten
16 Häuser · 20 Wohnungen
ca. 47-122 m²
kompakt bis großzügig
2-4 Zimmer
Wohnungen & Häuser
Außenflächen
Balkon · Terrasse · Garten
Provisionsfrei
für Käufer
27 Stellplätze
Tiefgarage optional
LAGE, DIE IM ALLTAG FUNKTIONIERT
Bus 70A
20 m
U1 Oberlaa
1,9 km
Liesingbach
110 m
Kurpark Oberlaa
1,5 km
Therme Wien
1,8 km
Billa
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


GARTEN
61,49 m²
TERRASSE
9,00 m²
ZIMMER
12,41 m²
VORRAUM
7,64 m²
WOHNENKÜCHE
27,62 m²
BAD
4,66 m²
WC
1,79 m²
16°EAST
real estate
A

# Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Neubauwohnung verbindet eine kompakte Wohnfläche mit einem außergewöhnlich starken Freiflächenangebot. Besonders attraktiv ist die Kombination aus privatem Garten und Terrasse - ideal für alle, die Neubaukomfort mit eigenem Außenbereich verbinden möchten.

Der Grundriss ist effizient und alltagstauglich: Wohnküche, separates Zimmer, Bad, WC, Vorraum sowie die direkte Verbindung zur Terrasse und zum Garten. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet, der Lift befindet sich im Wohngebäude.

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

## Projekthighlights

- 36 Einheiten: 16 Reihenhäuser und 20 Eigentumswohnungen

- 2 bis 4 Zimmer

- Wohnflächen von ca. 47 m² bis ca. 122 m²

- private Außenflächen: Balkon, Terrasse oder Garten

- 27 Tiefgaragenstellplätze optional verfügbar

- Lift in den Wohngebäuden

- Kellerabteile bzw. zusätzliche Einlagerungsräume je nach Einheit / nach Verfügbarkeit

- Fahrradabstellmöglichkeiten im Projekt

- Fußbodenheizung und Wärmeversorgung über Luft-Wasser-Wärmepumpe

- Eiche-Parkett in Wohn- und Schlafräumen

- außenliegender Sonnenschutz laut Unterlagen

- provisionsfrei für Käufer

- weitere Wohnungen und Reihenhäuser aus dem Projekt auf Anfrage verfügbar

## Wohnungshighlights

**-** Neubau / Erstbezug

**- 2 Zimmer**

**- ca. 54,12 m² Wohnfläche**

**- ca. 61,49 m² Garten**

**- ca. 9,00 m² Terrasse**

**-** Erdgeschoss

**- Kellerabteil ca. 2,90 m²**

**-** Lift im Wohngebäude

## Preise

**- Kaufpreis Eigennutzer: € 399.000**

**- Anlegerpreis netto: € 371.070 zzgl. USt.**

**-** optionaler Tiefgaragenstellplatz: € 28.000 für Eigennutzer, nach Verfügbarkeit

**-** Fertigstellung voraussichtlich: **3. Quartal 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 <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**
Geldautomat <3.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap