

3-Zimmer-Neubau mit Balkon | ca. 72 m² Wohnfläche



Objektnummer: 4020

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,79 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,90 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	454.770,00 €
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.



3 Zimmer · Balkon

heller Neubau unter € 500.000

71,79 m²
Wohnfläche

8,16 m²
Balkon

1. DG
Etage

PREIS Eigennutzer **€ 489.000**

PREIS Anleger (netto) **€ 454.770**

 **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

• 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**

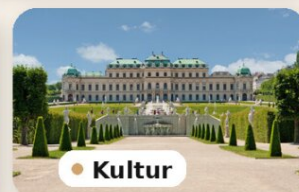
 **Radfahren in der Umgebung**

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

16°EAST
real estate

URBAN · WIEN · KULTUR

Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite





Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Neubauwohnung ist die starke Mittelklasse im Projekt: ausreichend Platz, ein klar nutzbarer Balkon und ein Preis unter € 500.000. Damit spricht sie besonders Käufer an, die mehr Raum als bei einer klassischen 2-Zimmer-Wohnung möchten.

Die Wohnung bietet ca. 71,79 m² Wohnfläche, drei Zimmer, einen ca. 8,16 m² großen Balkon sowie ein zugeordnetes Kellerabteil. Der Grundriss eignet sich sehr gut für Wohnen, Schlafen und ein zusätzliches Zimmer als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

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
- **3 Zimmer**
- **ca. 71,79 m² Wohnfläche**
- **ca. 8,16 m² Balkon**
- 1. DG laut aktueller Preisliste
- **Kellerabteil ca. 2,68 m²**
- Lift im Wohngebäude
- **attraktive Preisposition unter € 500.000**

Preise

- **Kaufpreis Eigennutzer: € 489.000**
- **Anlegerpreis netto: € 454.770 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, Möbliierungen 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