2-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia & Balkon



Objektnummer: 4024

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,60 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	278.535,00 €

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.





2 Zimmer · Balkon

ca. 45 m² mit Freiflächen-Plus

16°EAST
real estate

45,00 m² Wohnfläche	**6,30 m²** Balkon
1. OG Etage	PREIS Eigennutzer **€ 299.500**
	PREIS Anleger (netto) **€ 278.535**

Fußbodenheizung Wohnkomfort	**Eiche-Parkett** Wohn-/Schlafräume
3-fach Fenster Wärme & Schallschutz	**Sonnenschutz** außenliegend
Lift + Keller im Projekt	**Fertigstellung** 30.06.2028

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

16°EAST
real estate

Weitere Wohnungen im Projekt auf Anfrage

PROVISIONSFREIE NEUBAUWOHNUNGEN

mit Außenflächen

PROJEKT-FAKTEN

- **80 Wohnungen** – Eigentum & Vorsorge
- **ca. 35–87 m²** – kompakt bis großzügig
- **2–4 Zimmer** – Wohnvielfalt
- **Außenflächen** – Balkon · Loggia · Terrasse · Garten
- **Tiefgarage** – 37 Stellplätze
- **Provisionsfrei** – für Käufer

LAGE, DIE IM ALLTAG FUNKTIONIERT

- **Bus 92A** – 65 m
- **Billa** – 190 m
- **Kindergarten** – 230 m
- **Bim 25** – 850 m
- **U2 Donauspital** – 1,4 km
- **Mühlwasser** – 1,0 km

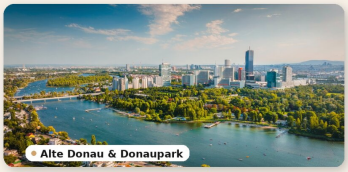
Distanzen ca. laut Projektunterlagen · Visualisierung/Symbolbild

16°EAST

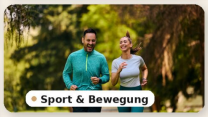
16° EAST real estate

WASSER · FREIZEIT · GRÜNRAUM

Alte Donau, Donaupark und aktive Naherholung









Urban wohnen, schnell im Grünen, nahe am Wasser und gut angebunden

16° EAST real estate

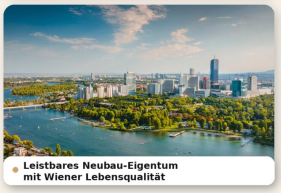
16° EAST real estate

URBAN · WIEN · KULTUR

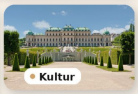
Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite













16° EAST real estate


BALKON
6,3 m²
ZIMMER
12,7 m²
WOHNKÜCHE
21,3 m²
BAD
4,0 m²
WM
HK
WC
2,2 m²
VR
3,3 m²
AR
1,5 m²
16 E

Objektbeschreibung

Diese **2-Zimmer-Neubauwohnung** bietet einen sehr gut nutzbaren Grundriss mit angenehmer Wohnungsgröße und eigenem Balkon. Sie befindet sich im **1. Obergeschoss** und verfügt über **ca. 45,00 m² Wohnfläche** sowie einen **ca. 6,30 m² großen Balkon**.

Der Grundriss umfasst eine Wohnküche, ein separates Zimmer, Bad, WC, Vorraum sowie den Balkon laut Plan. Durch die effiziente Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Erstkäufer, Singles, Paare oder als Vorsorgewohnung. Ein Kellerabteil ist zugeordnet, der Lift ist im Haus vorhanden.

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

Projekthighlights

- **80 moderne Eigentums- und Vorsorgewohnungen**
- **2 bis 4 Zimmer**
- Wohnflächen von **ca. 35 m² bis ca. 87 m²**
- Außenflächen: **Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten**
- Tiefgaragenstellplätze optional verfügbar
- **Lift** im Haus
- Kellerabteile / Einlagerungsräume
- Fahrradabstellraum im Projekt

- **Fußbodenheizung**, Eiche-Parkett, 3-fachverglaste Fenster mit Wärme- und Schallschutzverglasung und außenliegender Sonnenschutz

- **Provisionsfrei für Käufer**

- Weitere Wohnungen aus dem Projekt auf Anfrage verfügbar

Wohnungshighlights

- Neubau / Erstbezug

- **2 Zimmer**

- **ca. 45,00 m² Wohnfläche**

- **ca. 6,30 m² Balkon**

- 1. Obergeschoss

- Kellerabteil

- Lift im Haus

- effizienter Grundriss

- gut nutzbare Wohnungsgröße

Preise

- **Kaufpreis Eigennutzer: € 299.500,--**
- **Anlegerpreis netto: € 278.535,-- zzgl. USt.**
- Optionaler Garagenstellplatz: **ab € 29.500,--** nach Verfügbarkeit
- Fertigstellung voraussichtlich: **30.06.2028**

Bei Fragen freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne beraten wir Sie auch zu weiteren verfügbaren Wohnungen aus dem Projekt und sind telefonisch 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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap