

3-Zimmer-Neubauwohnung mit großem Garten & Terrasse | provisionsfrei für Käufer



Objektnummer: 4022

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,10 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	75,90 m ²
Keller:	4,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	418.035,00 €
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 · Garten

große Gartenwohnung mit viel Außenfläche

61,10 m² Wohnfläche	75,90 m² Garten 18,60 m ² Terrasse Außenfläche
EG Etage	PREIS Eigennutzer € 449.500 PREIS Anleger (netto) € 418.035
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

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



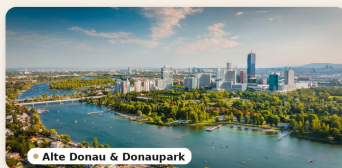
Mühlwasser
1,0 km

Distanzen ca. laut Projektunterlagen · Visualisierung/Symbolbild

16° EAST
real estate

WASSER · FREIZEIT · GRÜNRAUM

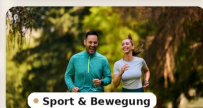
Alte Donau, Donaupark und aktive Naherholung



• Alte Donau & Donaupark



• Familienfreundlich



• Sport & Bewegung



• Freizeit am Wasser

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

URBAN · WIEN · KULTUR

Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite



• Wien-Panorama



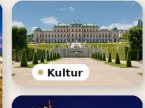
• Freizeit & Stadt



• Leistbares Neubau-Eigentum mit Wiener Lebensqualität



• Öffis



• Kultur



• Innenstadt



Objektbeschreibung

Diese **3-Zimmer-Gartenwohnung** eignet sich ideal für alle, die Neubaukomfort, einen gut nutzbaren Grundriss und einen großzügigen Außenbereich kombinieren möchten. Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** und bietet **ca. 61,10 m² Wohnfläche**, einen **ca. 75,90 m² großen Garten** sowie eine **ca. 18,60 m² große Terrasse**.

Der Grundriss bietet eine Wohnküche, zwei separat nutzbare Zimmer, Bad, separates WC, Vorraum und Abstellraum laut Plan. Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Paare mit Homeoffice-Bedarf als auch für Familien, die privaten Außenraum suchen. Ein eigenes Kellerabteil ist ebenfalls 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
- **3 Zimmer**
- **ca. 61,10 m² Wohnfläche**
- **ca. 75,90 m² Garten**
- **ca. 18,60 m² Terrasse**
- Erdgeschoss
- Kellerabteil
- Lift im Haus
- großer privater Außenbereich

Preise

- **Kaufpreis Eigennutzer: € 449.500,--**
- **Anlegerpreis netto: € 418.035,-- zzgl. USt.**
- **Optionaler Garagenstellplatz: ab € 29.500,-** nach Verfügbarkeit
- **Fertigstellung voraussichtlich: 30.06.2028**
- **VertragserrichterIn: Schreiber & Partner Rechtsanwälte**

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 <3.000m
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