

Inserat ID: 153886

erstellt am : 28.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 219880€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Michael Hofer

Tel: +43 680 111 76 60

mh@novel-real.at

Wohnfläche: 32.28m²

Nutzfläche: 138.38m²

Lebensqualität im Grünen: Wohnen am Tor zur Lobau! Exklusive Gartenwohnung!



Zum Verkauf stehen 14 hochmoderne Neubauwohnungen mit erstklassigem Wohnkomfort. Diese exklusiven Wohnungen bieten 1 bis 3 Zimmer mit einer Fläche von 33 bis 68 m². Sie sind mit modernster Technik und stilvollem, zeitlosem Design ausgestattet, um höchsten Wohnansprüchen gerecht zu werden. Jede Wohneinheit bietet ein beeindruckendes Raumgefühl durch großzügige Grundrisse und hochwertige Materialien.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnungen ist die Kombination aus urbanem Lebensstil und ruhigem Rückzugsort. Ruhe und Entspannung finden Sie in der wunderschönen Natur am

Mühlwasser und im Erholungsgebiet Lobau in der direkten Umgebung.

In diesem Projekt stehen Ihnen vier exklusive Gartenwohnungen im EG zur Verfügung, in denen Sie Ihre Freizeit in vollen Zügen genießen können. Diese Wohnungen bieten Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch großzügige Außenflächen, die ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Abende mit Freunden und Familie sind.

Die lichtdurchfluteten umwerfenden 5 Dachgeschoss Wohnungen bieten moderne Architektur und die bis ins letzte Detail durchdachte Raumaufteilung. Das Highlight sind die Dachterrassen mit einem unbezahlbaren Ausblick.

Alle Wohnungen sind optimal durchdacht für absoluten Wohnkomfort und durch die Balkone, Loggien und Terrassen bieten sie eine herrliche Aussicht ins Grüne. Atmen Sie hier einfach tief durch und Entspannen Sie!

Die energiesparende Bauweise und die Verwendung umweltfreundlicher Materialien sorgen zudem für nachhaltiges Wohnen und niedrige Betriebskosten.

Die Wohnungen entsprechen den neuesten technischen und konstruktiven Standards des modernen Bauens und bieten eine Vielzahl von Annehmlichkeiten. Jede Wohneinheit ist mit einem Kellerabteil ausgestattet, das Ihnen ausreichend Stauraum bietet.

Es stehen auch Garagenplätze zum Kauf zur Verfügung. Kein Parkplatzsuchen mehr!

Die voraussichtliche Fertigstellung ist für Mai 2026 geplant!

Durchdachte Raumaufteilung und geschmackvolle Symbiose

14 einzigartige Wohnungen mit Weitblick ins Grüne
Hochwertiges Material mit geschmackvoller Ausstattung
Traumhafte Dachterrassen
Einladende Terrassen und Privatgärten
Der Grüne Weitblick lädt zum Genießen ein, ob von der Terrasse, vom Wohnzimmer oder den wunderschön angelegten Gärten.
Personenlift vom Untergeschoß bis ins Dachgeschoss
Barrierefrei
Garagenplätze stehen zum Kauf

Fakten:

4 EG-Gartenwohnungen
4 OG Wohnungen
5 DG-Wohnungen
Neubau
Erstbezug
Parkett

Fliesen
Bodenheizung
Außen Rollläden
Grünblick
Sehr gute Verkehrsanbindung

Das Projekt befindet sich noch im Rohbauzustand.

Dieses exklusive Angebot bietet Ihnen ein prachtvolles Eigenheim, sondern auch das vollständige Eigentum am dazugehörigen Grundstück. Frei von Pacht- oder Baurechtsverpflichtungen haben Sie die uneingeschränkte Freiheit, Ihre Immobilie ganz nach Ihren Vorstellungen zu nutzen.

Ob Anlage oder Eigennutzung: Es obliegt Ihnen! Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit!

Wir laden Sie herzlichst zu einem unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir informieren und beraten Sie gerne.

Umgebung:

Das Neubauprojekt befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße und dennoch in unmittelbarer Nähe zu exzellenter Infrastruktur. Medizinische Versorgung ist mit dem SMZ Ost ganz in Ihrer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage besonders attraktiv macht. Mit dem Fahrrad in 7 Minuten am Wasser oder bei der U2. Diese ideale Kombination aus Grün- und zentraler Lage zentral erleben Sie an Ihrer neuen Adresse. Hervorzuheben ist die Nähe zum Erholungsgebiet Lobau und den Bademöglichkeiten vor allem im Sommer!

Lage:

Das Projekt in 1220 Wien ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Hier sind einige der wichtigsten Verkehrsmittel in der Nähe:

Bus: Mehrere Buslinien bedienen die Gegend und bieten Verbindungen zu verschiedenen Teilen der Stadt.

Mit dem Fahrrad in 7 Minuten am Wasser oder bei der U2.

U-Bahn: Die Stationen Kagran und Aspernstraße sind in der Nähe und bieten Zugang zur U1/ U2.

Straßenbahn: Die Linien 25 und 26 sind ebenfalls in der Nähe und bieten bequeme Verbindungen

S-Bahn: Stationen Erzherzog-Karl-Straße und Stadlau bieten Verbindungen zu regionalen und überregionalen Zielen.

Die Balance zwischen grüner Umgebung und städtischem Treiben ist damit gesichert.

HINWEIS: Während der Bauarbeiten können leichte Abweichungen von den Plänen auftreten. Top 1: EG. 32,98 m²/ 1 Zi/ Gartenwohnung - Garten ca. 80 m²

Raumaufteilung:

Beim Betreten der Wohnung befindet sich das Badezimmer/WC. Es ist kompakt und praktisch gestaltet, mit allen notwendigen Sanitäreinrichtungen. Direkt weiter geht es zur Wohnküche einem offenen Raum, der sowohl für das Kochen als auch das Wohnen gedacht ist. Hier ist genug Platz für eine Küchenzeile, einen Esstisch und eine gemütliche Sitzecke. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Es befindet sich eine eigene Schlafnische in dem Raum um ungestört schlafen zu können und um etwas Privatsphäre zu haben. Von der Wohnküche ist der Zugang zur Loggia einer kleinen überdachten Veranda, ideal für eine kurze Pause im Freien.

Angrenzend an die Loggia befindet sich die Terrasse, die noch mehr Platz im Freien bietet und perfekt für gesellige Abende oder entspannende Momente geeignet ist.

Das absolute Highlight ist der großzügige schöne Garten, der viel Raum für Aktivitäten im Freien bietet. Ob feiern mit Freunden, spielen mit den Kindern oder einfach den Garten begrünen.

Kompakt:

Wohnküche - Offene Wohnküche mit Schlafnische
Badezimmer mit WC
Garten
Loggia
Terrasse

Kaufpreis für Eigennutzung: ? 239.000,-

Kaufpreis für Anleger: ? 219.880,- (zzgl. 20% USt.)

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herrn Mag. Michael Hofer telefonisch unter

+43 680 1117660 oder per E-Mail: mh@novel-real.at

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m
Kinder <1.000m
Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m
Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 32.28m²

Nutzfläche: 138.38m²

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 48.1m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.72m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 219880€

Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Hofer

Tel.: +43 680 111 76 60

E-Mail: mh@novel-real.at