

**NEU! ++ 19 EIGENTUMSWOHNUNGEN ++
SCHLÜSSELFERTIG ++ URBAN + NATUR ++ ZWISCHEN
SEESTADT UND LOBAU ++ 1220 WIEN ++ ++ BALKON /
TERRASSE / LOGGIA / GARTEN / KELLER ++ 2-4 ZIMMER**



Objektnummer: 27742

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,48 m ²
Gesamtfläche:	61,63 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,09 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	266.000,00 €
Provisionsangabe:	

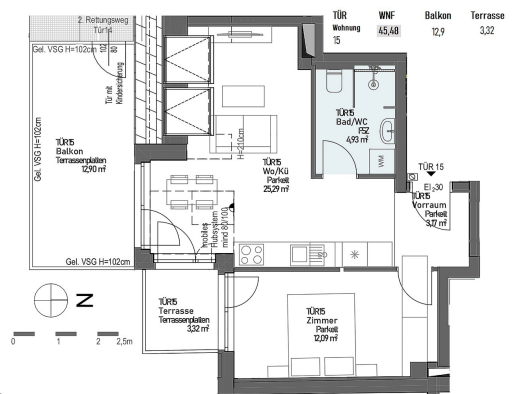
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



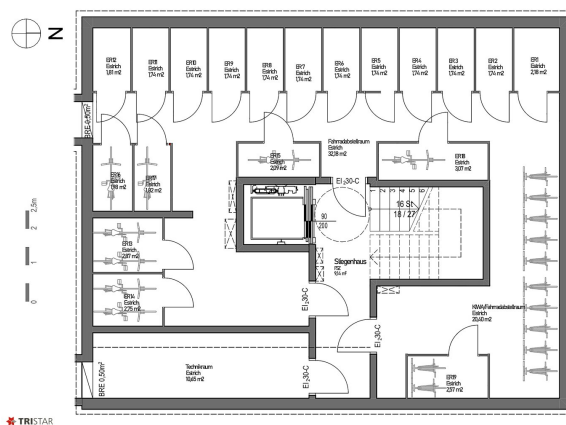
TRISTAR Immobilien

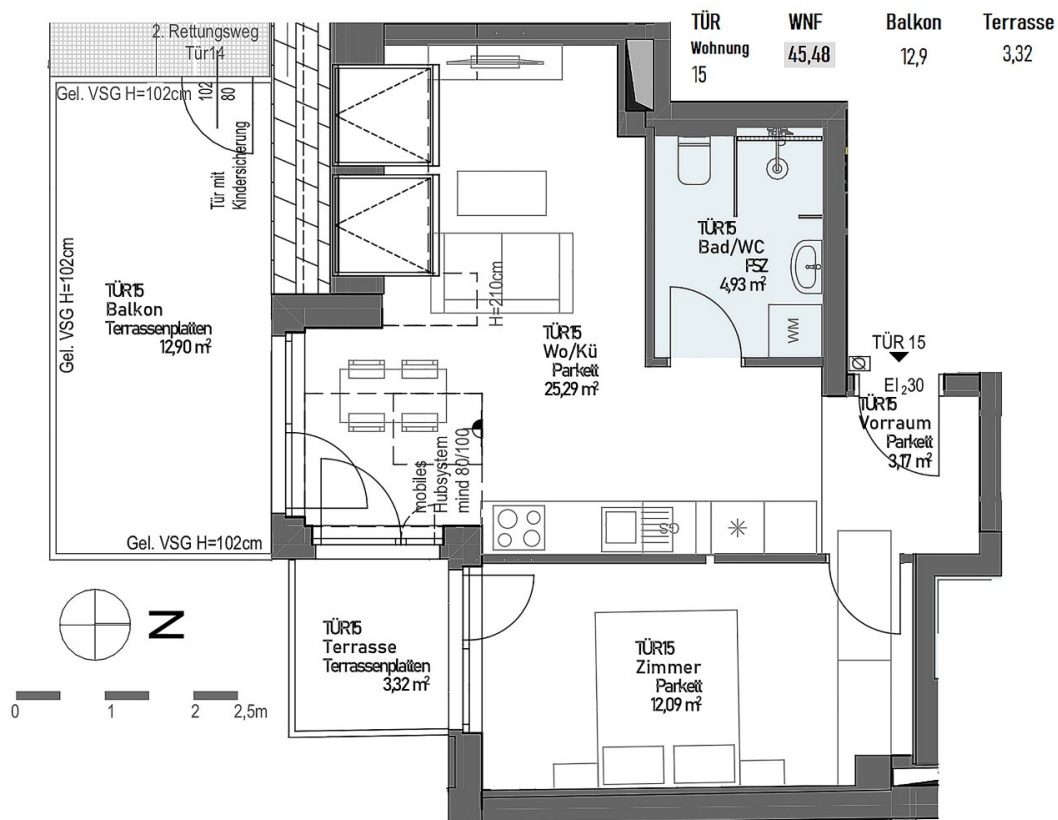
TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10
1010 Wien

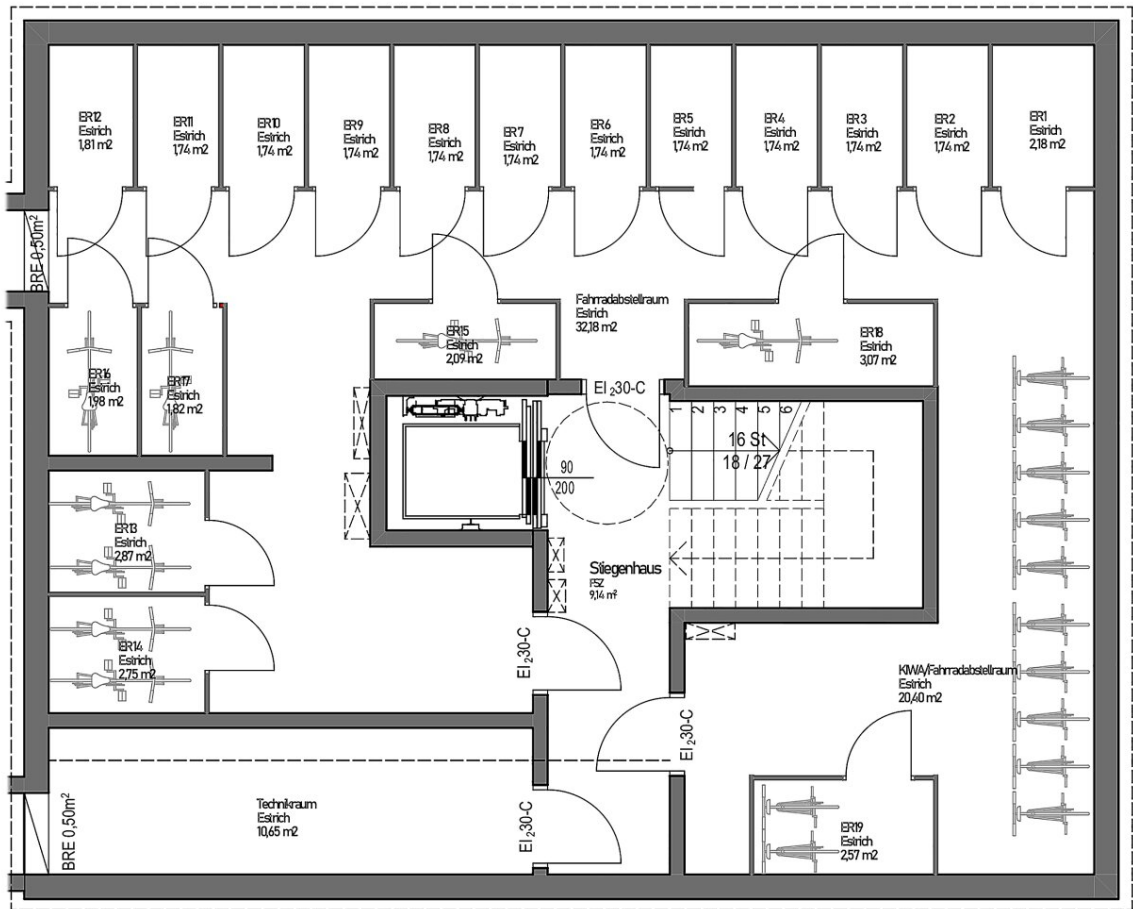


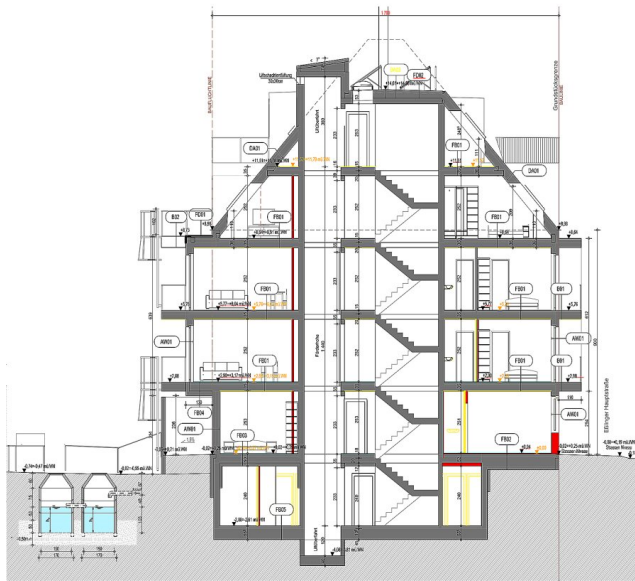




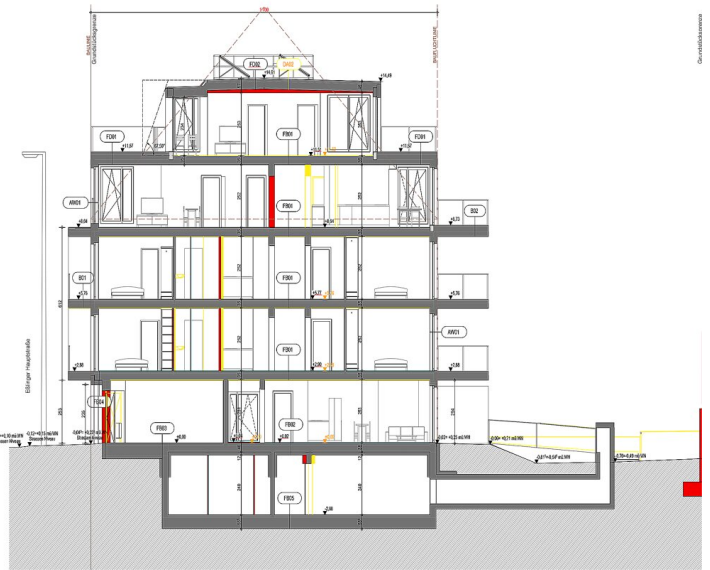








SCHNITT A



SCHNITT B

Objektbeschreibung

- **URBAN + NATUR:**

Das Projekt befindet sich **zwischen der Seestadt und der Lobau im 22. Wiener Gemeindebezirk** und wurde so konzipiert, dass Käufer hier topmoderne Wohnungen mit einem ausgezeichneten Preis-Leistungs-Verhältnis sowie langfristigem Wertsteigerungspotenzial erwerben.

- **ATTRAKTIV FÜR EIGENNUTZER & ANLEGER:**

Universale **Wohnungsgrößen mit 2- bis 4-Zimmer, helle Räume mit Glasflächen vom Boden bis zur Decke**, großzügige Freiflächen und eine Bauweise, ausgerichtet an die zeitgemäße Energieeffizienz, bieten hohen Wohnkomfort sowie eine attraktive und sichere Investition.

Die klaren **Vorteile eines Neubaus – ohne Richtwertmietzins-Beschränkungen und ohne häufigen Sanierungsbedarf** – machen dieses Projekt zu einer unverzichtbaren Wahl, sowohl **für Eigennutzer als auch für Anleger**. Für Anleger, die bei uns eine Wohnung kaufen, übernehmen wir gerne die **Vermietung** dieser Wohnung.

- **WOHNUNGEN:**

GARTENWOHNUNGEN:

Top 1: VERKAUFT!

Top 2: VERKAUFT!

Top 3: Gesamtfläche ca. 138,62 m²

- **WNFL ca. 89,04 m² (4 Zimmer)+Terrasse ca. 7,07 m²+GARTEN ca. 42,51 m²+ER (Keller) ca. 1,74 m²**
- **Kaufpreis Eigennutzer: EUR 489.000,- Schlüsselfertig!**
- **Kaufpreis Anleger: 461.000 zzgl. 20% USt.**

1. STOCK:

Top 4: VERKAUFT!

Top 5: Gesamtfläche ca. 64,96 m² RESERVIERT

- WNFL ca. 55,56 m² (3 Zimmer) + Terrasse ca. 9,40 m² + ER (Keller) ca. 1,74 m²
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 319.000,- Schlüsselfertig!
- Kaufpreis Anleger: 305.000 zzgl. 20% USt.

TOP 6: Gesamtfläche ca. 65,89 m² RESERVIERT

- WNFL ca. 56,49 m² (3 Zimmer) + Terrasse ca. 9,40 m² + ER (Keller) ca. 1,74 m²
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 319.000,- Schlüsselfertig!
- Kaufpreis Anleger: 305.000 zzgl. 20% USt.

Top 7: Gesamtfläche ca. 43,60 m²

- WNFL ca. 40,74 m² (2 Zimmer) + LOGGIA ca. 2,86 m² + ER (Keller) ca. 1,74 m²
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 215.000,- Schlüsselfertig!
- Kaufpreis Anleger: 206.000 zzgl. 20% USt.

Top 8: Gesamtfläche ca. 43,31 m² RESERVIERT

- WNFL ca. 37,40 m² (2 Zimmer) + LOGGIA ca. 5,91 m² + ER (Keller) ca. 1,74 m²
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 199.000,- Schlüsselfertig!
- Kaufpreis Anleger: 190.000 zzgl. 20% USt.

2. STOCK:

Top 9: Gesamtfläche ca. 45,65 m²

- WNFL ca. 42,68 m² (2 Zimmer) + LOGGIA ca. 2,97 m² + ER (Keller) ca. 1,74 m²
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 259.000,- Schlüsselfertig!
- Kaufpreis Anleger: 219.000 zzgl. 20% USt.

Top 10: Gesamtfläche ca. 64,83 m² RESERVIERT!

- WNFL ca. 55,43 m² (3 Zimmer) + Terrasse ca. 9,40 m² + ER (Keller) ca. 1,74 m²
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 339.000,- Schlüsselfertig!
- Kaufpreis Anleger: 326.000 zzgl. 20% USt.

TOP 11: Gesamtfläche ca. 65,86 m²

- WNFL ca. 56,46 m² (3 Zimmer) + Terrasse ca. 9,40 m² + ER (Keller) ca. 1,74 m²
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 339.000,- Schlüsselfertig!

- **Kaufpreis Anleger:** 325.000 zzgl. 20% USt.

Top 12: Gesamtfläche ca. 43,54 m²

- **WNFL ca. 40,68 m² (2 Zimmer) + LOGGIA ca. 2,86 m² + ER (Keller) ca. 1,81 m²**
- **Kaufpreis Eigennutzer:** EUR 219.000,- Schlüsselfertig!
- **Kaufpreis Anleger:** 210.000 zzgl. 20% USt.

Top 13: VERKAUFT!

DACHGESCHOSS 1:

Top 14: Gesamtfläche ca. 53,45 m²

- **WNFL ca. 47,45 m² (2 Zimmer) + Terrasse ca. 6 m² + ER (Keller) ca. 2,75 m²**
- **Kaufpreis Eigennutzer:** EUR 259.000,- Schlüsselfertig!
- **Kaufpreis Anleger:** 248.000 zzgl. 20% USt.

Top 15: Gesamtfläche ca. 61,63 m²

- **WNFL ca. 45,48 m² (2 Zimmer) + Terrasse/ Balkon ca.16,22 m² + ER (Keller) ca. 2,09 m²**
- **Kaufpreis Eigennutzer:** EUR 279.000,- Schlüsselfertig!
- **Kaufpreis Anleger:** 266.000 zzgl. 20% USt.

TOP 16: Gesamtfläche ca. 62 m²

- **WNFL ca. 45,30 m² (3 Zimmer) + Terrasse/ Balkon ca. 16,33 m² + ER (Keller) ca. 1,98 m²**
- **Kaufpreis Eigennutzer:** EUR 279.000,- Schlüsselfertig!
- **Kaufpreis Anleger:** 266.000 zzgl. 20% USt.

Top 17: Gesamtfläche ca. 72,33 m²

- **WNFL ca. 66,44 m² (3 Zimmer) + Terrasse ca.5,89 m² + ER (Keller) ca. 1,82 m²**
 - **Kaufpreis Eigennutzer:** EUR 369.000,- Schlüsselfertig!
 - **Kaufpreis Anleger:** 354.000 zzgl. 20% USt.
-

DACHGESCHOSS 2:

TOP 18: Gesamtfläche ca. 80,43 m²

- **WNFL ca. 56,68 m² (2 Zimmer + AR) + 4 Terrassen insg. ca. 23,75 m² + ER (Keller) ca. 3,07 m²**
- **Kaufpreis Eigennutzer:** EUR 349.000,- Schlüsselfertig!
- **Kaufpreis Anleger:** 332.000 zzgl. 20% USt.

Top 19: Gesamtfläche ca. 84,84 m²

- **WNFL ca. 61,18 m² (3 Zimmer) + 4 Terrassen insg. ca. 23,66 m² + ER (Keller) ca. 2,57 m²**
- **Kaufpreis Eigennutzer:** EUR 379.000,- Schlüsselfertig!
- **Kaufpreis Anleger:** 362.000 zzgl. 20% USt.

-
- **KEIN BAURECHT, KEINE PACTH:**

Sie erwerben hier IHR EIGENHEIM und EIGENTUMSGRUND!

- **LAGE:**

Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Lebensbedarf sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in Gehweite vorhanden.

DETAILLIERTES LAGEEXPOSÉ (65 Seiten!) vorhanden und erfolgt umgehend nach Anfrage.

**NEU! ++ 19 EIGENTUMSWOHNUNGEN ++ SCHLÜSSELFERTIG ++ URBAN + NATUR ++
ZWISCHEN SEESTADT UND LOBAU ++ 1220 WIEN ++ ++ BALKON / TERRASSE /
LOGGIA / GARTEN / KELLER ++ 2-4 ZIMMER ++**

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.