

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



**Objektnummer: 26876**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,43 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	64,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

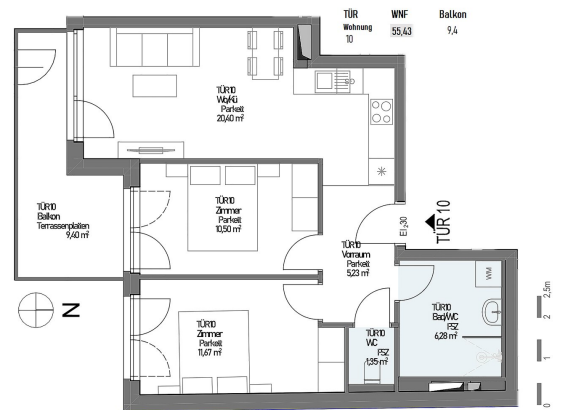
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

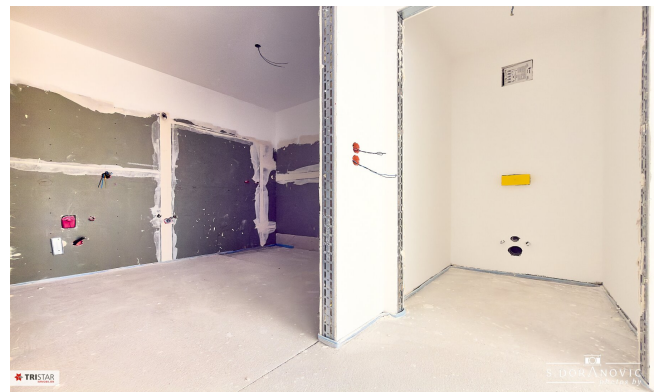


### TRISTAR Immobilien

TRISTAR Immobilien  
Am Hof 5 Top 10  
1010 Wien





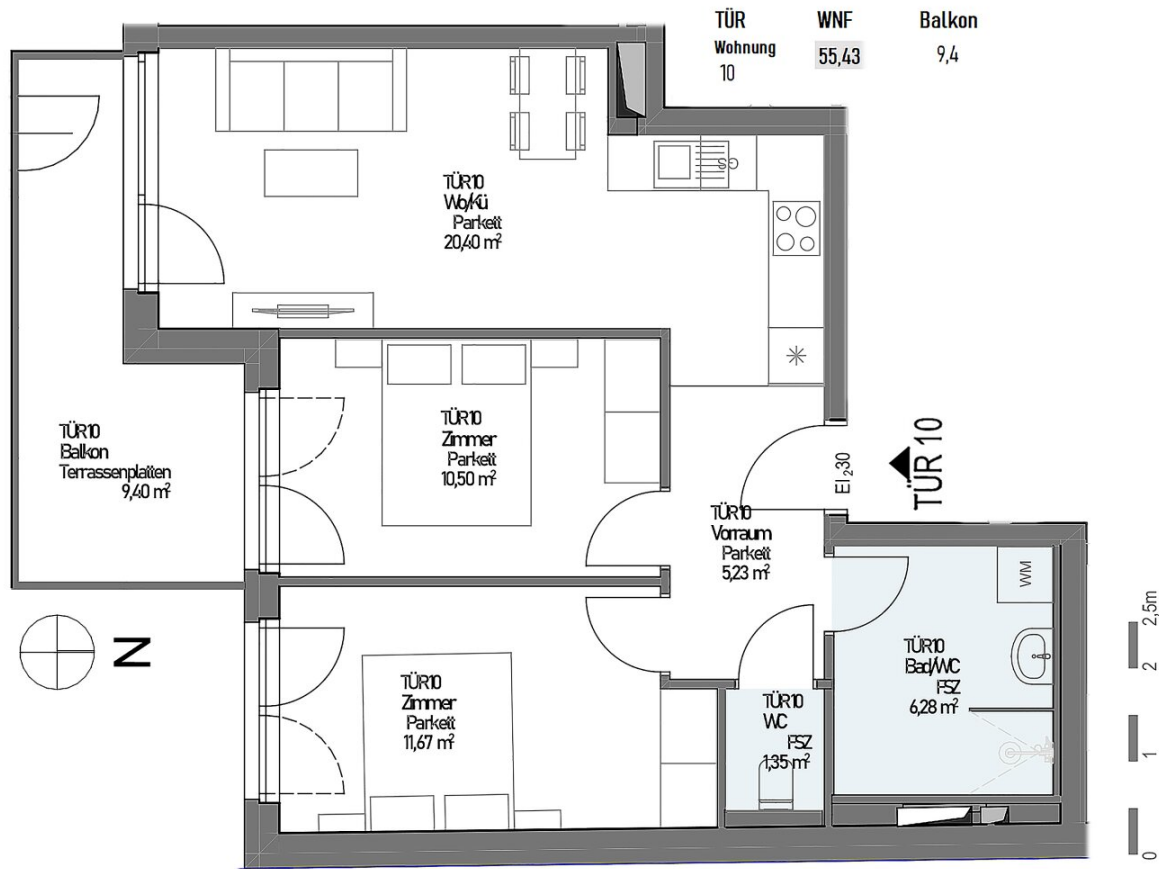


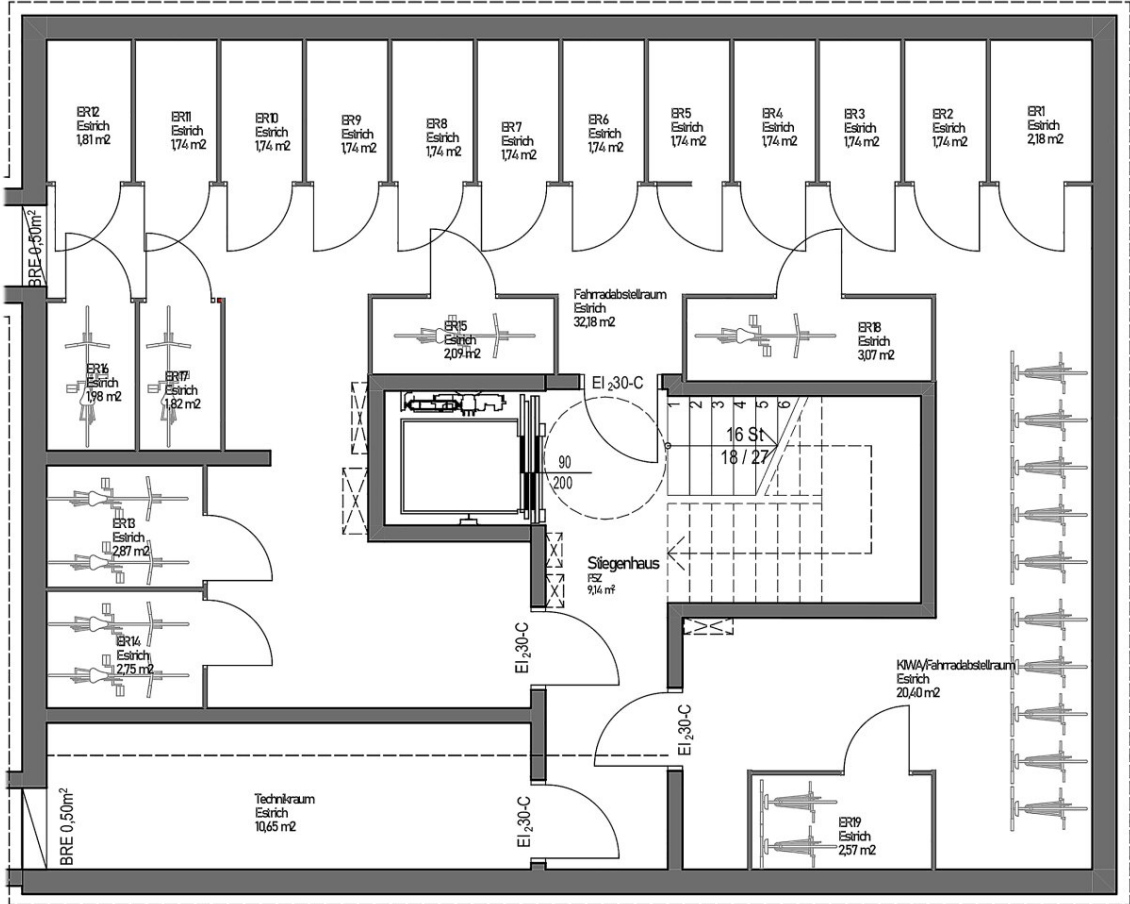


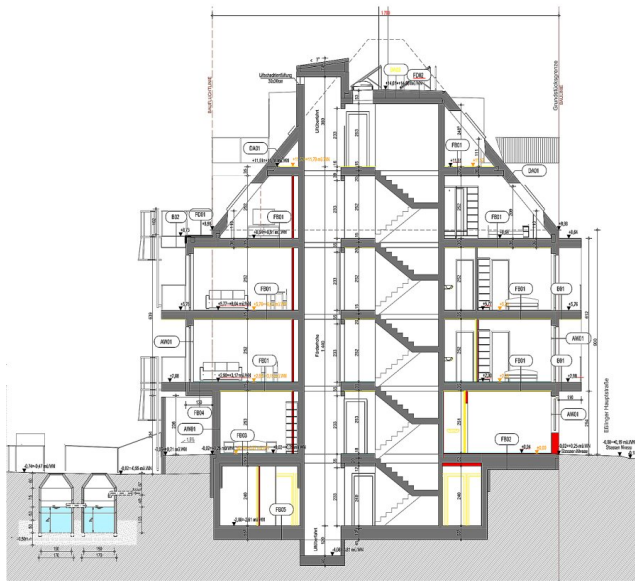




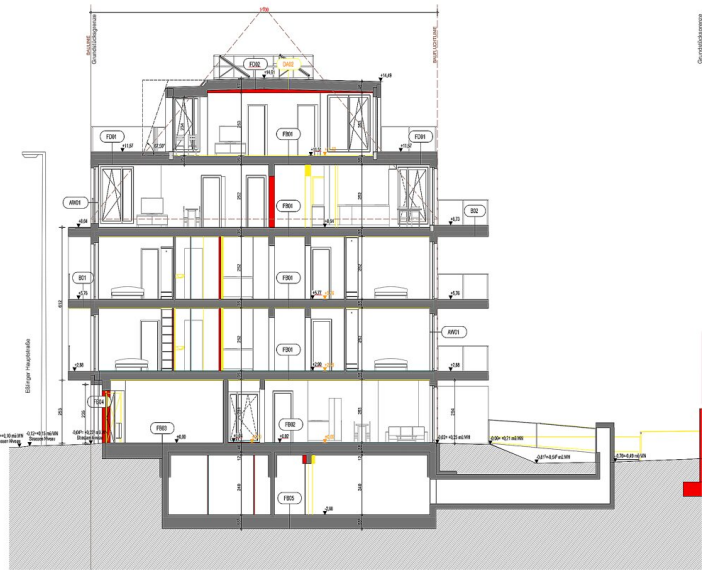








SCHNITT A



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 m<sup>2</sup>**

- **WNFL ca. 89,04 m<sup>2</sup> (4 Zimmer)+Terrasse ca. 7,07 m<sup>2</sup>+GARTEN ca. 42,51 m<sup>2</sup>+ER (Keller) ca. 1,74 m<sup>2</sup>**
- **Kaufpreis Eigennutzer: EUR 489.000,- Schlüsselfertig!**
- **Kaufpreis Anleger: 461.000 zzgl. 20% USt.**

---

### 1. STOCK:

**Top 4: VERKAUFT!**

**Top 5: Gesamtfläche ca. 64,96 m<sup>2</sup> VERKAUFT!**

- **WNFL ca. 55,56 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + Terrasse ca. 9,40 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 1,74 m<sup>2</sup>**
- **Kaufpreis Eigennutzer: EUR 319.000,- Schlüsselfertig!**
- **Kaufpreis Anleger: 305.000 zzgl. 20% USt.**

**TOP 6: Gesamtfläche ca. 65,89 m<sup>2</sup> VERKAUFT!**

- **WNFL ca. 56,49 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + Terrasse ca. 9,40 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 1,74 m<sup>2</sup>**
- **Kaufpreis Eigennutzer: EUR 319.000,- Schlüsselfertig!**
- **Kaufpreis Anleger: 305.000 zzgl. 20% USt.**

**Top 7: Gesamtfläche ca. 43,60 m<sup>2</sup>**

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

**Top 8: Gesamtfläche ca. 43,31 m<sup>2</sup> VERKAUFT!**

---

**2. STOCK:**

**Top 9: Gesamtfläche ca. 45,65 m<sup>2</sup>**

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

**Top 10: Gesamtfläche ca. 64,83 m<sup>2</sup> RESERVIERT!**

- **WNFL ca. 55,43 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + Terrasse ca. 9,40 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 1,74 m<sup>2</sup>**
- **Kaufpreis Eigennutzer: EUR 339.000,- Schlüsselfertig!**
- **Kaufpreis Anleger: 326.000 zzgl. 20% USt.**

**TOP 11: Gesamtfläche ca. 65,86 m<sup>2</sup>**

- **WNFL ca. 56,46 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + Terrasse ca. 9,40 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 1,74 m<sup>2</sup>**
- **Kaufpreis Eigennutzer: EUR 339.000,- Schlüsselfertig!**
- **Kaufpreis Anleger: 325.000 zzgl. 20% USt.**

**Top 12: Gesamtfläche ca. 43,54 m<sup>2</sup> VERKAUFT!**

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

### **Top 13: VERKAUFT!**

---

### **DACHGESCHOSS 1:**

#### **Top 14: Gesamtfläche ca. 53,45 m<sup>2</sup>**

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

#### **Top 15: Gesamtfläche ca. 61,63 m<sup>2</sup>**

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

#### **TOP 16: Gesamtfläche ca. 62 m<sup>2</sup>**

- **WNFL ca. 45,30 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + Terrasse/ Balkon ca. 16,33 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 1,98 m<sup>2</sup>**
- **Kaufpreis Eigennutzer: EUR 279.000,- Schlüsselfertig!**
- **Kaufpreis Anleger: 266.000 zzgl. 20% USt.**

#### **Top 17: Gesamtfläche ca. 72,33 m<sup>2</sup>**

- **WNFL ca. 66,44 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + Terrasse ca.5,89 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 1,82 m<sup>2</sup>**
- **Kaufpreis Eigennutzer: EUR 369.000,- Schlüsselfertig!**
- **Kaufpreis Anleger: 354.000 zzgl. 20% USt.**

---

### **DACHGESCHOSS 2:**

#### **TOP 18: Gesamtfläche ca. 80,43 m<sup>2</sup>**

- **WNFL ca. 56,68 m<sup>2</sup> (2 Zimmer + AR) + 4 Terrassen insg. ca. 23,75 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 3,07 m<sup>2</sup>**

- **Kaufpreis Eigennutzer:** EUR 349.000,- Schlüsselfertig!
- **Kaufpreis Anleger:** 332.000 zzgl. 20% USt.

## Top 19: VERKAUFT!

---

- **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.

**??AKTION?? ++ 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.