

**NEU! ++ LEBEN IM GRÜNEN BEREICH ++ 8
NEUBAUWOHNUNGEN MIT BALKON / TERRASSE ++
TIEFGARAGENPLÄTZE ++ PROVISIONSFREI FÜR DEN
KÄUFER ++ 1220 WIEN**



Objektnummer: 27388

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m ²
Gesamtfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



TRISTAR Immobilien

TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10
1010 Wien





 S. DORANOVIC
photos by







 TRISTAR
IMMOBILIEN

S.DORANOVIC
photos by 



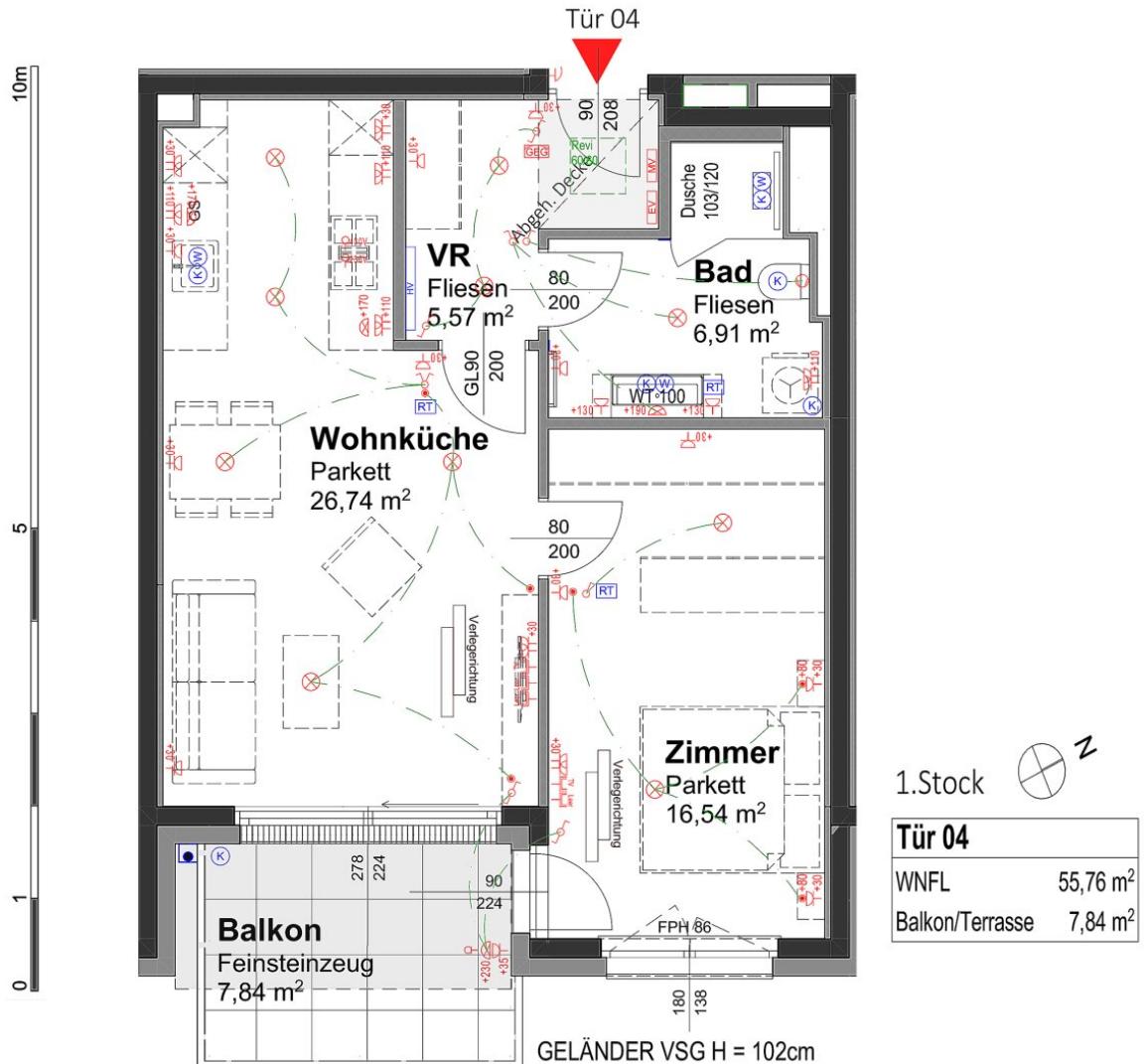
 TRISTAR

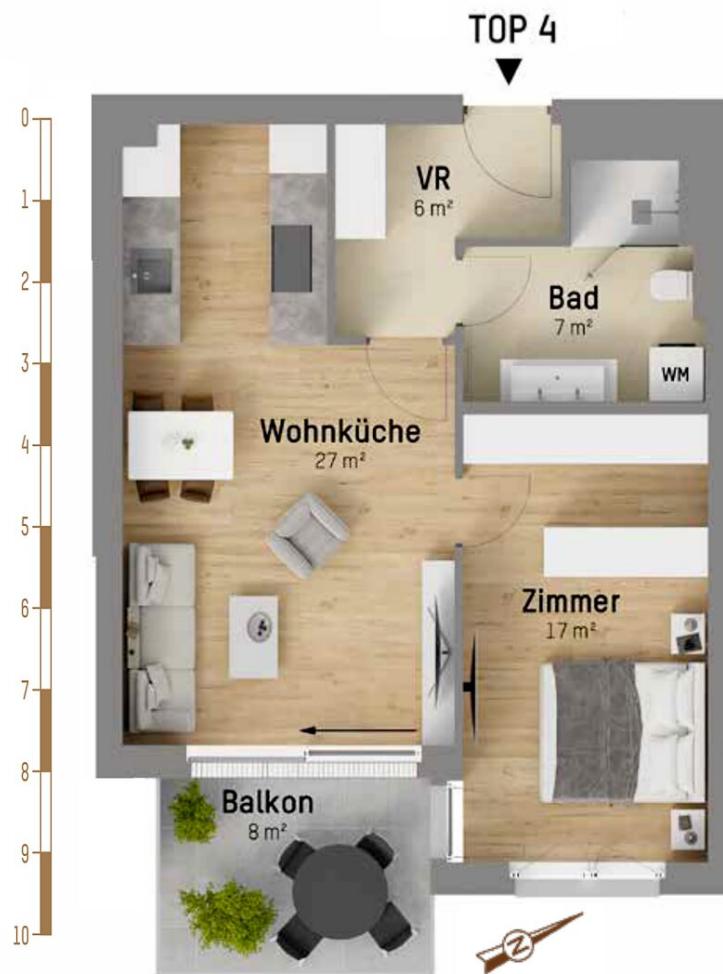
S.DORANOVIC
photos by



S.DORANOVIC
photos by

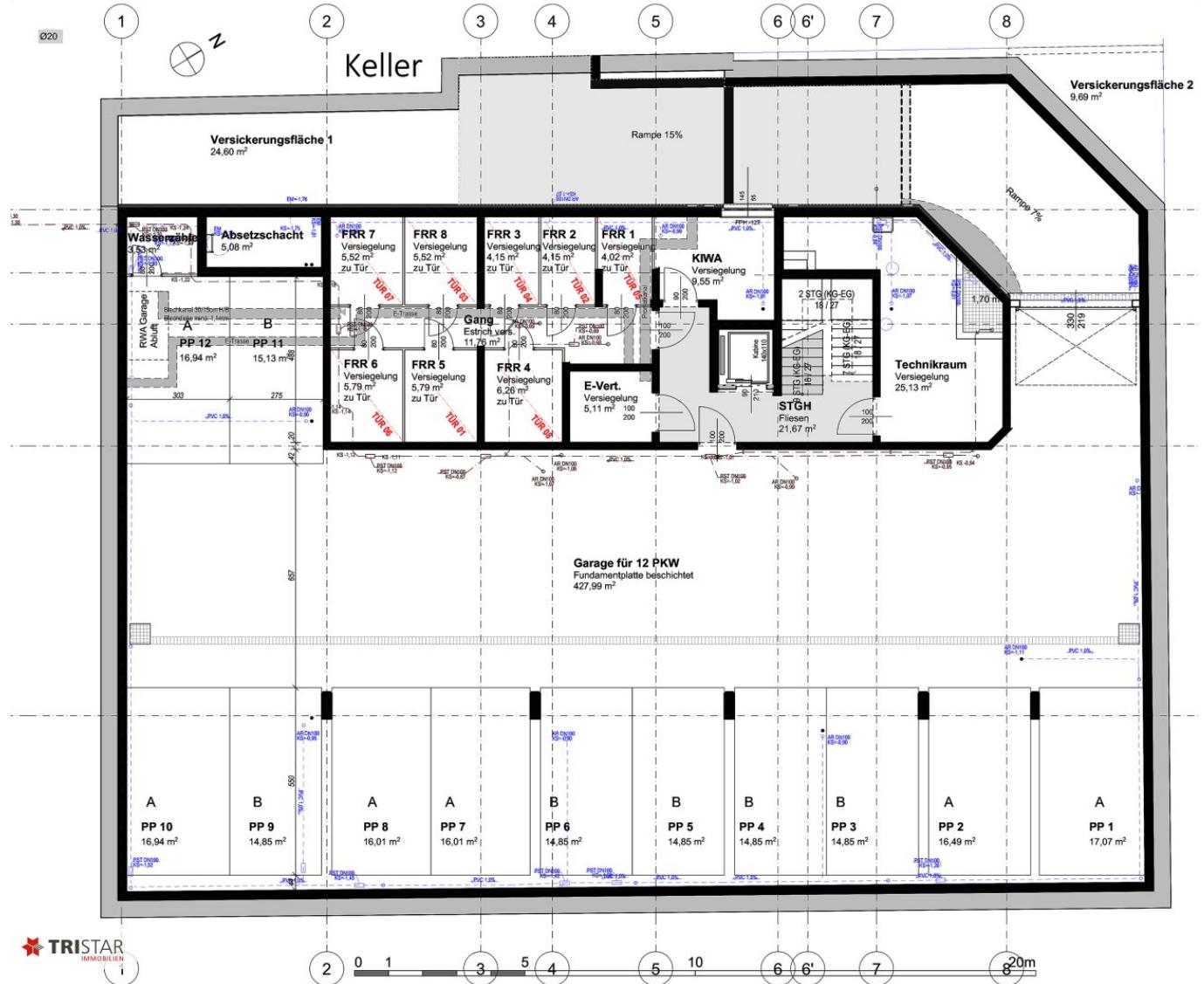






TOP 4

2-Zimmer-Wohnung
1. Obergeschoss
Wohnfläche: 57 m²
Terrasse: 8 m²
HWB 34, fGEE 0,67
Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
Zugang vom Wohnbereich zum ostseitig gelegenen Balkon
Geräumiges Schlafzimmer mit eigenem Zugang zum Balkon



Objektbeschreibung

LEBEN IM GRÜNEN BEREICH:

Modernste Architektur trifft auf exklusive Ausstattung – eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung nahe dem Oberen Mühlwasser.

Das Projekt umfasst insgesamt **8 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen** sowie **12 Tiefgaragenplätze** auf **Eigengrund**.

Jede Einheit verfügt über **großzügige Terrassen / Balkone / Eigengärten**.

KEIN BAURECHT – KEINE PACHT:

Hier erwerben Sie **echtes Eigentum auf Eigengrund!**

Es fallen somit **keine monatlichen Pachtzahlungen** an, wie sie bei Baurechtsprojekten üblich sind – ein klarer Vorteil in puncto **Kostensicherheit und langfristiger Wertstabilität**.

TOP-LAGE MIT PERFEKTER INFRASTRUKTUR:

- **Nur 500 m zum Oberen Mühlwasser**
- 7 Fahrradminuten zur **U2-Station Donauspital**
- **Ruhige, grüne Umgebung mit Fernblick ins Grüne**
- Beste Nahversorgung, Gastronomie, Schulen und medizinische Infrastruktur

Diese Lage bietet eine **außergewöhnliche Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung**.

Die Wohnungen garantieren ein **besonderes Lebensgefühl** sowie **hohe Wohn- und Investitionsqualität**.

VERFÜGBARE WOHNUNGEN:

GARTENWOHNUNGEN:

- **TOP 1: 3 Zimmer, ca. 81,14 m² + Terrasse ca. 51 m² + Garten ca. 89 m² = EUR 679.900 – verkauft!**
- **TOP 2: 3 Zimmer, ca. 106,1 m² + Terrasse ca. 82,54 m² + Garten ca. 117,11 m² = EUR 749.900**

Die **Wohnung TOP 2** ist eine Wunderschöne, **großzügige Gartenwohnung** mit nur einem Nachbarn im Erdgeschoss (Top 1). Die Wohnung, der Garten und die Terrasse sind **außergewöhnlich groß** und bieten **deutlich mehr private Freifläche als viele Reihenhäuser oder Doppelhaushälften**.

Dank der **idealen Gartenausrichtung** genießen Sie viel **Privatsphäre, ganztägiges Tageslicht** und einen **gewaltigen Blick über das angrenzende grüne Feld** – als optische Erweiterung Ihrer **Gartenfläche** (siehe Fotos) – inklusive **idealer Himmelsausrichtung**.

1. OG:

- **TOP 3: 4 Zimmer, ca. 114,32 m² + Balkon ca. 20 m² = EUR 899.900**

Die Wohnung **Top 3** ist eine echte „**VIEL-ZIMMERWOHNUNG**“ – mit ausreichend **Platz für die ganze Familie und Home-Office**.

Besonders hervorzuheben ist die **wunderschöne, großzügige Terrasse mit rund 20 m²**, die **direkt von der Wohnküche aus** begehbar ist.

Die gesamte Wohnung ist **südwestlich ausgerichtet** – ein **perfektes Zuhause** für alle, die **viel Tageslicht und stimmungsvolle Sonnenuntergänge** lieben.

Drei Schlafzimmer, eine großzügige Wohnküche, zwei Bäder sowie **stolze ca. 114 m² Wohnfläche + 20 m² Außenfläche** stellen **viele Reihenhäuser und Doppelhaushälften** mühelos in den Schatten!

- **TOP 4: 2 Zimmer, ca. 56 m² + Balkon ca. 8 m² = EUR 399.900**

Die **Wohnung Top 4** ist **ideal ausgerichtet**: sowohl von **beiden Zimmern** als auch **vom Balkon** – der direkt von der **Wohnküche aus** begehbar ist – genießen Sie einen **wunderbaren Blick auf das angrenzende grüne Feld** sowie eine **perfekte Himmelsausrichtung**!

Die durchdachte Architektur ermöglicht eine **Top Raumaufteilung ohne verlorene Quadratmeter** – für **maximale Lebensqualität und Wohnkomfort**.

- **TOP 5: 2 Zimmer, 63,20 m² + Balkon 1 ca. 8,95 m² + Balkon 2 ca. 13,16 m² = EUR 499.900 – verkauft!**

DG 1:

- **TOP 6: 3 Zimmer, ca. 89,52 m² + Terrasse 1 ca. 10,40 m² + Balkon/Terrasse 2 ca. 37 m² = EUR 799.900**
- **TOP 7: 3 Zimmer, ca. 105,20 m² + Balkon/Terrasse ca. 24,78 m² + Balkon 3 ca. 9 m² = EUR 919.900**

PENTHOUSE (DG 2):

- **TOP 8: 3 Zimmer, ca. 115 m² + Terrasse 1 ca. 19,18 m² + Terrasse 2 ca. 33,41 m² + Terrasse 3 ca. 6 m² = EUR 1.089.900 -**

Das Penthouse Top 8 erstreckt sich über die **gesamte Ebene des 2. Dachgeschosses** – **ohne direkte Nachbarn** – und bietet dadurch ein **Höchstmaß an Privatsphäre**.

Ein besonderes Highlight ist der **exklusive Liftzugang**, der auch direkt **von der Tiefgarage in den Vorraum der Wohnung** führt.

Zwar steht der Aufzug allen Eigentümern im Haus zur Verfügung, **ein Halt auf der Penthouse-Ebene ist jedoch ausschließlich mit persönlicher Zutrittsberechtigung möglich** – für **maximale Sicherheit und Komfort**.

Ein weiteres architektonisches Highlight: **Drei großzügige Terrassen umrahmen das Penthouse** nahezu vollständig und schaffen **ein einzigartiges Wohngefühl mit fließendem Übergang zwischen Innen- und Außenbereich**.

Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Wohnangebot durch **einen beeindruckenden Blick auf weitläufige, begrünte Felder und Wiesen** – siehe Fotos.

TIEFGARAGENPLÄTZE:

- **PP 01, 17,07 m² : EUR 39.900**
- **PP 02, 16,49 m² : EUR 39.900**
- **PP 03, 14,85 m² : EUR 37.900**
- **PP 04, 14,85 m² : EUR 37.900**
- **PP 05, 14,85 m² : EUR 37.900 – verkauft**

- PP 06, 14,85 m² : EUR 37.900 – **verkauft**
- **PP 07, 16,01 m² : EUR 39.900**
- PP 08, 16,01 m² : EUR 39.900
- **PP 09, 14,85 m² : EUR 37.900**
- PP 10, 16,66 m² : EUR 39.900
- **PP 11, 15,13 m² : EUR 37.900**
- PP 12, 16,66 m² : EUR 39.900

Die Tiefgaragenplätze sind optional verfügbar (gegen Aufpreis).

PROJEKTDATENS:

- Erstbezug
- **Provisionsfrei für den Käufer**
- **Bezugsfertig ab sofort**
- **Niedrigenergiebauweise mit Photovoltaikanlage**
- **Effiziente Wärmepumpe & regulierbare Deckenkühlung**
- Edle Parkettböden, hochwertiges Feinsteinzeug
- **Hebe-/Schiebetüren, elektrische Raffstores**
- **Hochwertige Fenster und Türen**
- Exklusive Sanitärausstattung (**Villeroy & Boch, Hansgrohe**)
- Tiefgaragenplätze optional verfügbar

VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- **Eigentum auf Eigengrund**
- **Premium-Ausstattung** in allen Bereichen
- **Helles Wohnklima** durch **großzügige Glasflächen**
- Perfekte Raumauftteilung für modernes Wohnen

- Nachhaltigkeit & Energieeffizienz
- **Top-Lage mit Grünblick**
- Schlüsselfertig vom **österreichischen Premiumbauträger!**

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.