

Urban und Naturverbunden: Ihr neues Zuhause nahe der Lobau! Herrliche Gartenwohnung!



Objektnummer: 5907

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,85 m ²
Nutzfläche:	68,27 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	16,17 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	285.200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Deniz Canakli

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 3285843

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

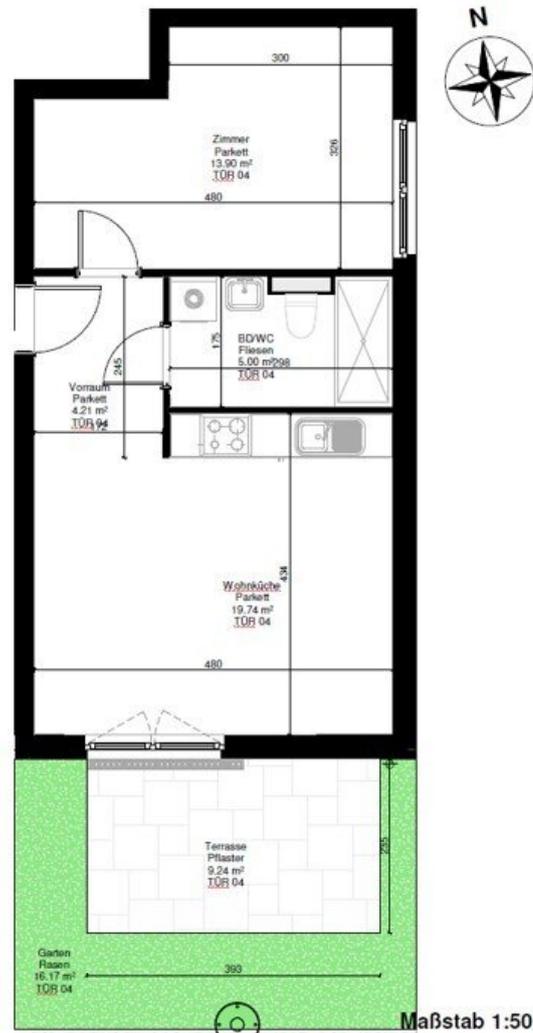






TOP 04	
Raum	Fläche

BD/WC	5.00 m ²
Vorraum	4.21 m ²
Wohnküche	19.74 m ²
Zimmer	13.90 m ²
Wohnfläche	42.85 m ²
Garten	16.17 m ²
Terrasse	9.24 m ²
Freifläche	25.42 m ²
Gesamt	68.27 m ²



TOP 04 - Erdgeschoss

Maßstab 1:50

NOVEL
REAL

Hinweis: Verkaufspläne werden basierend auf dem Polierplan erstellt. Während der Bauarbeiten sind leichte Abweichungen möglich.

GERB/BJ/BO/AS



NOVIL
REAL

Abstellplätze - Kellergeschoss

Objektbeschreibung

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 4: EG. 42.85 m²/ 2 Zi/ Gartenwohnung - Garten ca. 16 m²

Raumaufteilung:

Beim Betreten des Apartments gelangt man zuerst in den Vorraum, von dem aus alle weiteren Räume erreichbar sind.

Das Badezimmer/WC befindet sich nahe dem Eingang und ist bequem vom Vorraum aus zugänglich.

Die Wohnküche bildet den zentralen Wohnbereich des Apartments und liegt direkt neben dem Vorraum. Sie bietet ausreichend Platz für Kochen, Essen und Wohnen. Von hier aus kommen

Sie auf die Terrasse und in den Garten. Im Garten können Sie Ihren Freizeitaktivitäten nachkommen oder einfach nur entspannen.

Das separate Zimmer ist vom Wohnbereich aus erreichbar und bietet Privatsphäre. Es eignet sich gut als Schlafzimmer oder Büro.

Kompakt:

- Wohnküche
- Zimmer
- BD/WC
- Vorraum
- Garten
- Terrasse

Kaufpreis für Eigennutzung: € 310.000,-

Kaufpreis für Anleger: € 285.200,- (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 alleinig 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 Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter **+43 660 442 7200** oder per E-Mail: **nj@novel-real.at**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & 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