

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



**Objektnummer: 5904**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	32,28 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	138,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	90,98 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	219.880,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

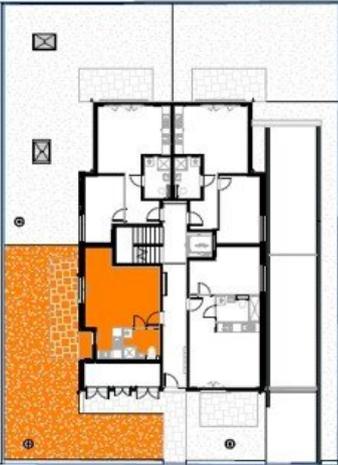
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Hofer**

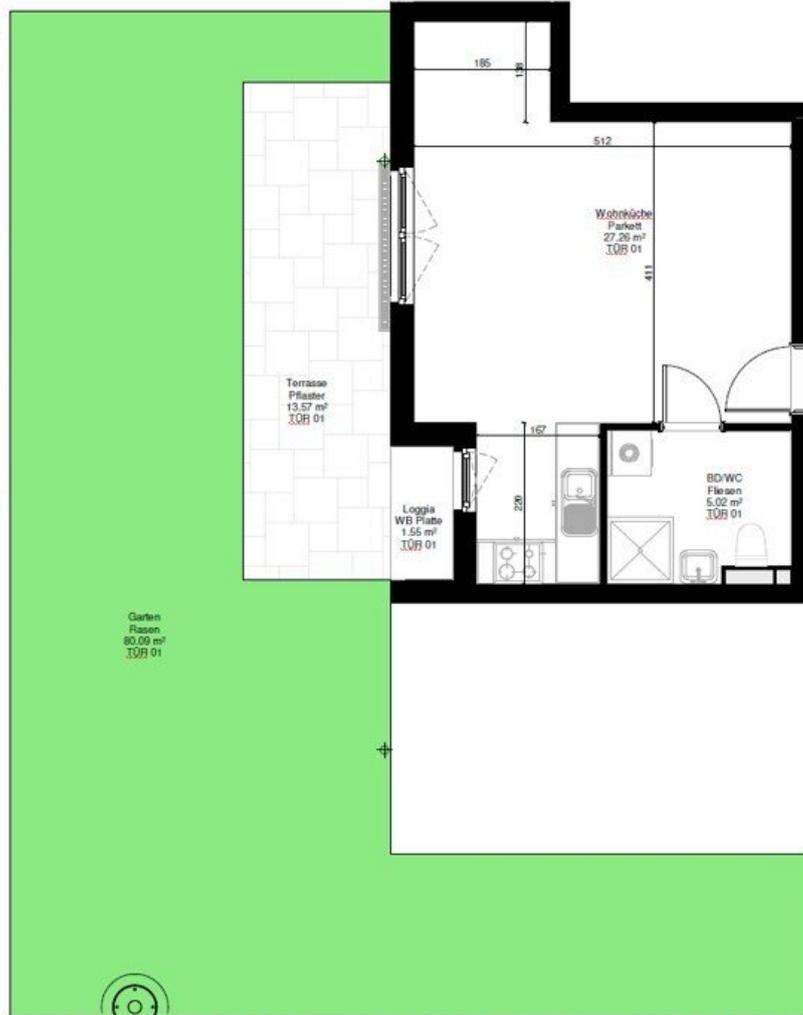
Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien





TOP 01	
Raum	Fläche

BD/WC	5.02 m <sup>2</sup>
Wohnküche	27.26 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	32.28 m <sup>2</sup>
Garten	80.09 m <sup>2</sup>
Loggia	1.55 m <sup>2</sup>
Terrasse	13.57 m <sup>2</sup>
Freifläche	95.20 m <sup>2</sup>
Gesamt	127.48 m <sup>2</sup>



TOP 01 - Erdgeschoss

Maßstab 1:50

archimat (G) & A

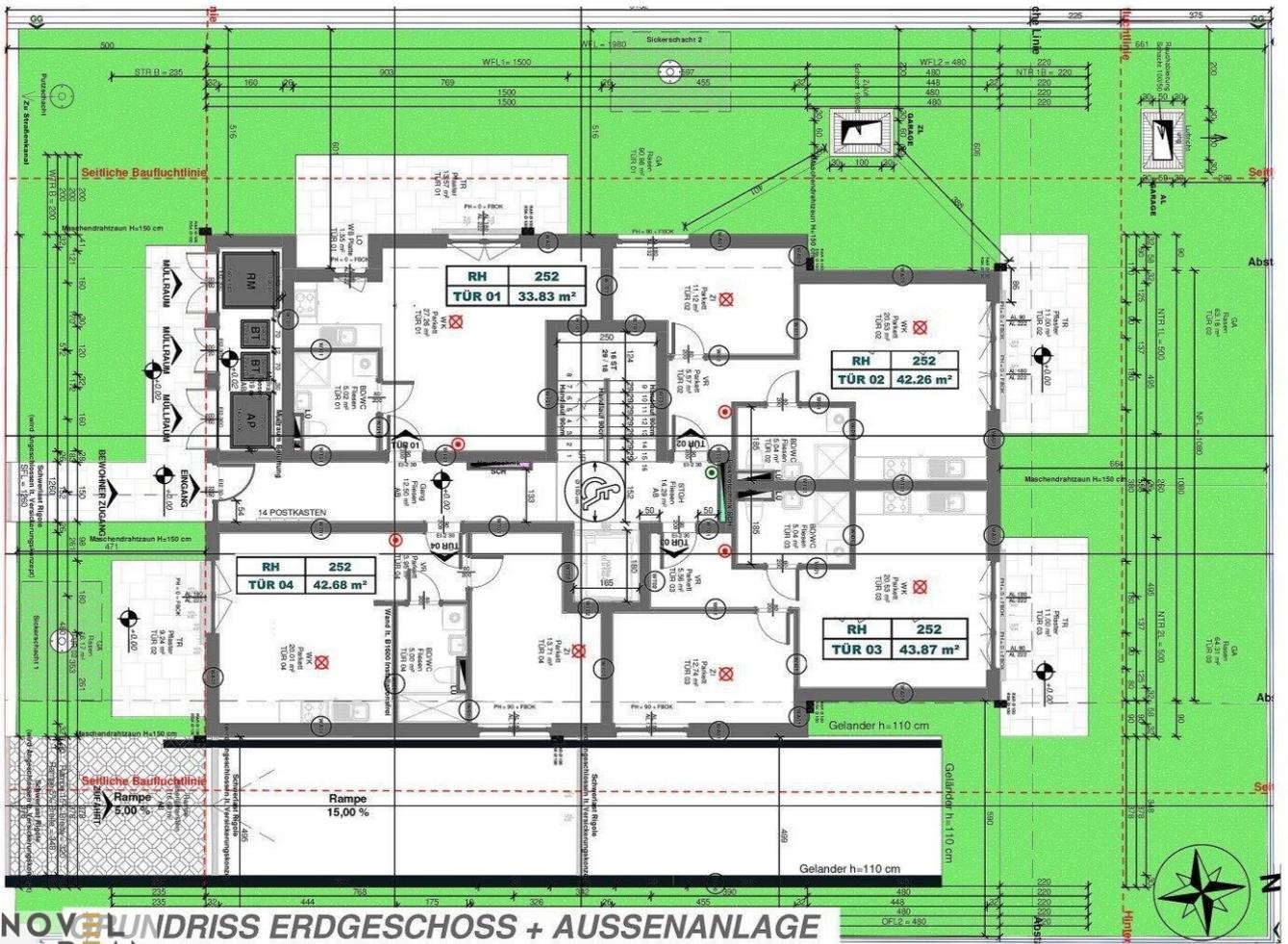
**NOVEL  
REAL**

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



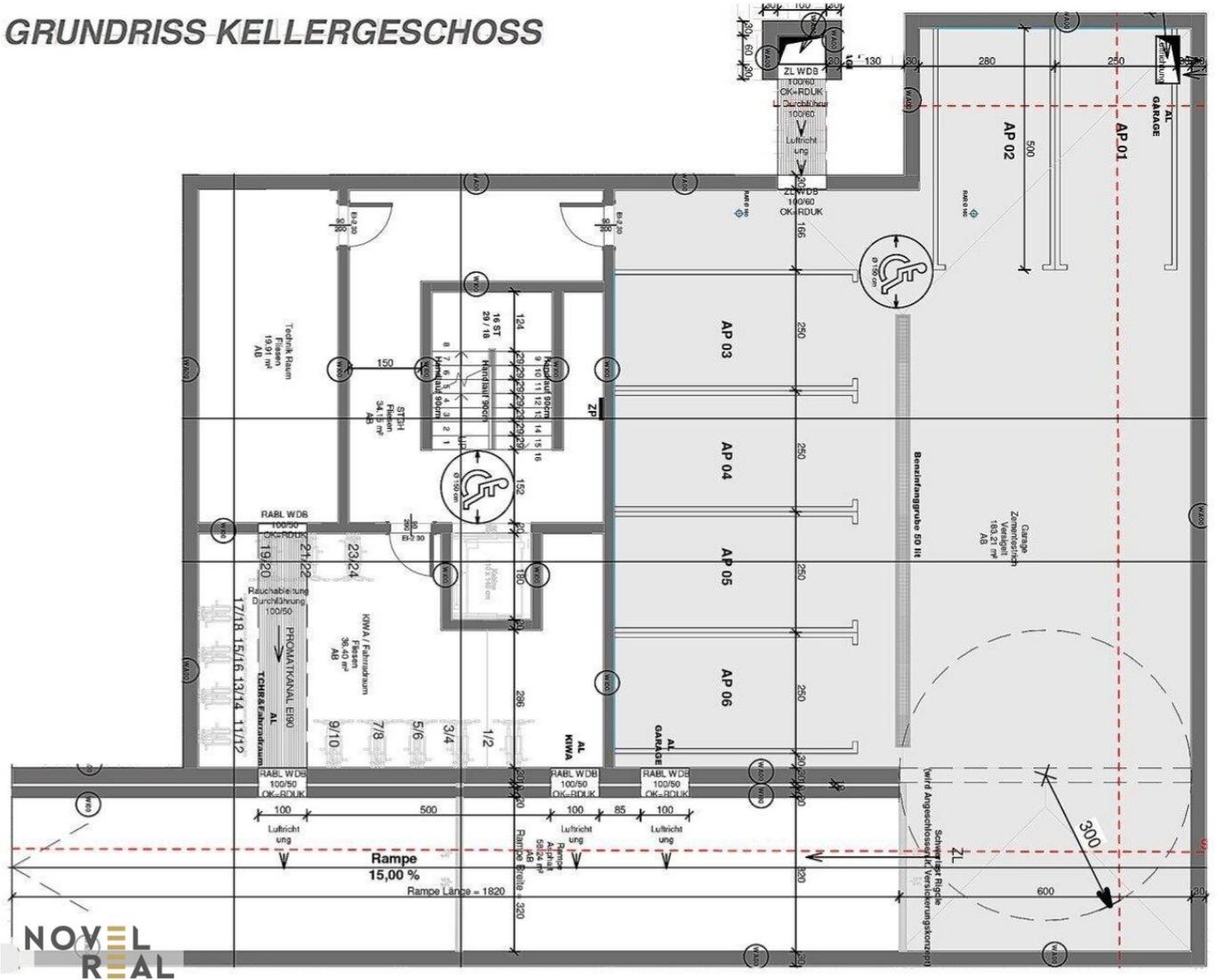
NOVIL  
REAL

Abstellplätze - Kellergeschoss



**NOV LINDRISS ERDGESCHOSS + AUSSENANLAGE**  
**REAL**

# GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS



## 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>/ 1 Zi/ Gartenwohnung - Garten ca. 80 m<sup>2</sup>**

## **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 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 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 & 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