

**Stilvolle Neubauhäuser auf Eigengrund in begehrter
Wohnlage - Inklusive Einbauküche.**



Objektnummer: 660

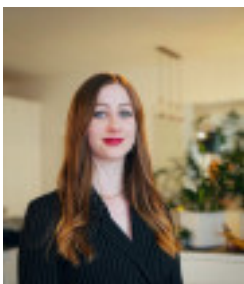
Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,50 m ²
Nutzfläche:	120,14 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	91,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	459.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



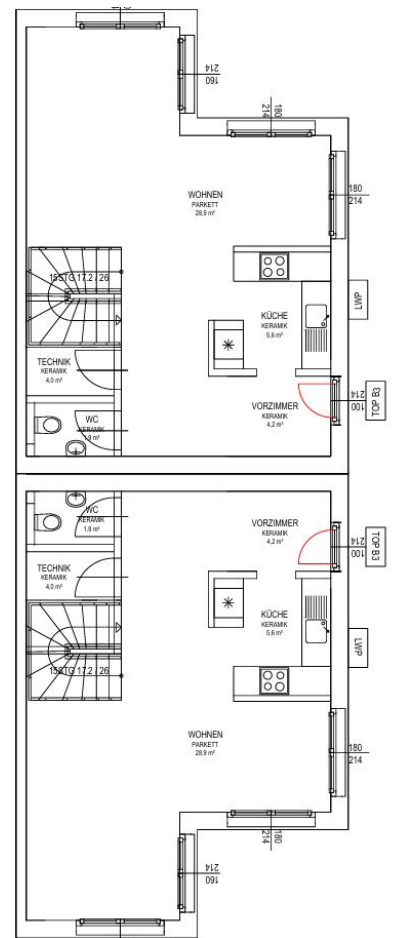
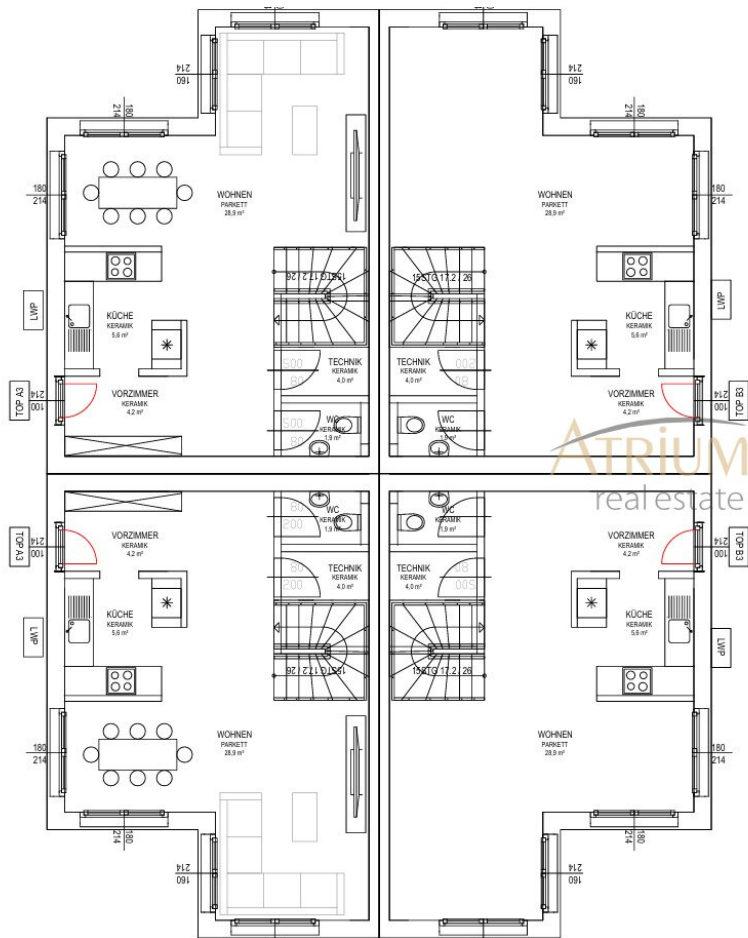
Jessica Trenk

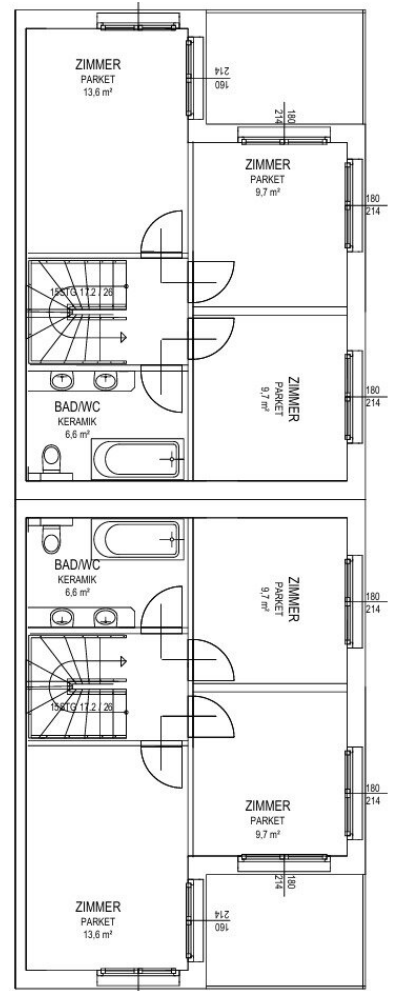
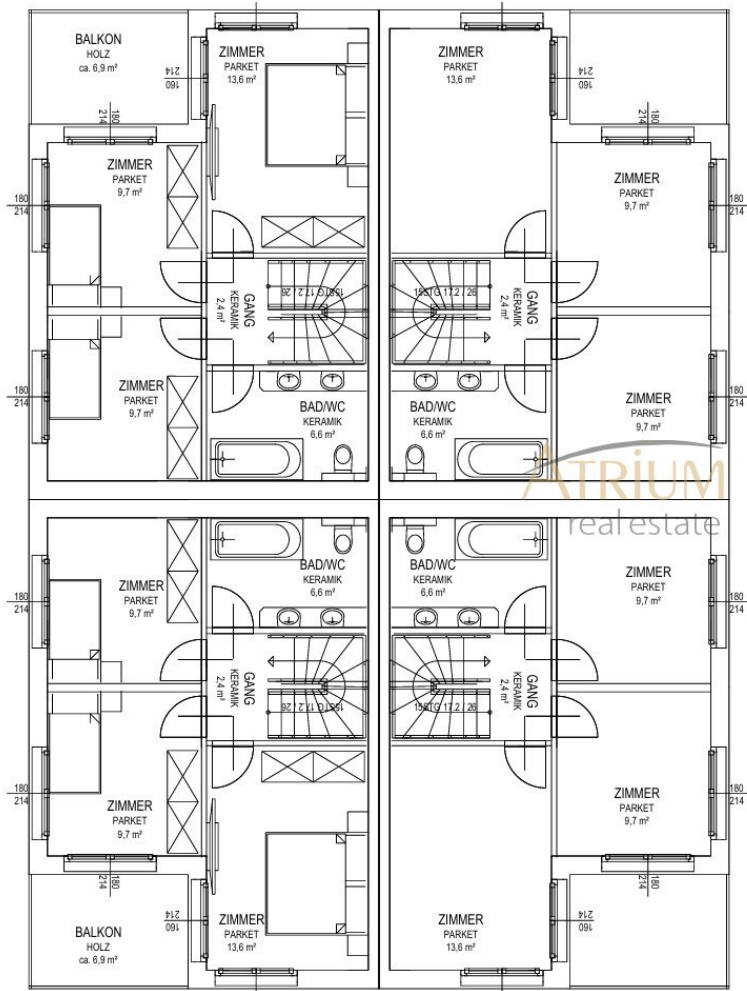
Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V

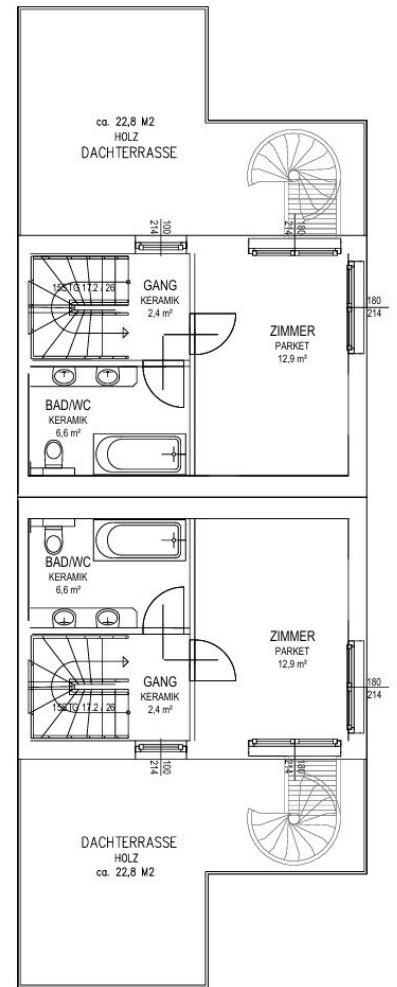
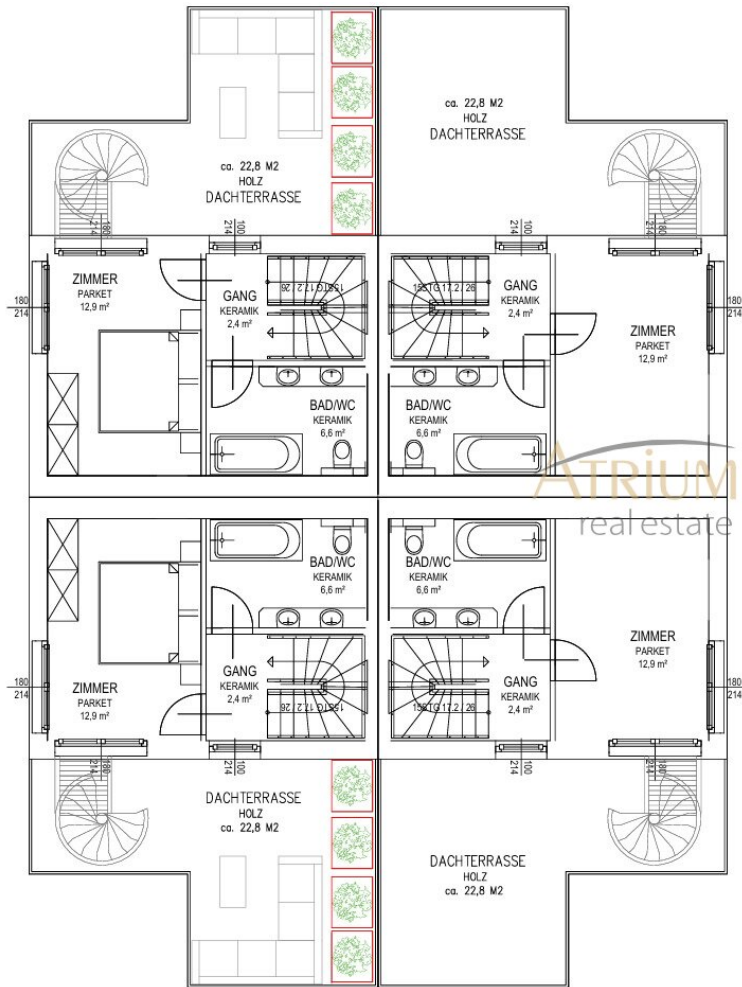


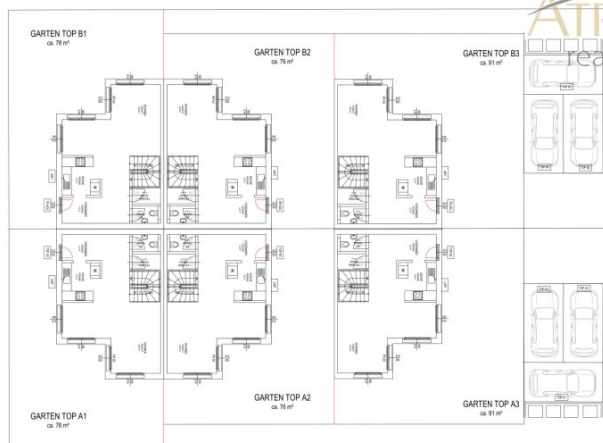




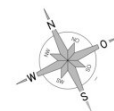








ATRIUM
real estate



WOHNUNGSPLAN	
Projekt	1220 WIEN
Adresse	WUJENWEG 38
Grundriss / Legende	
Datum	3.07.2025
Maßstab	M 1:100

Objektbeschreibung

Wohntraum am Rande von Wien - Ihre persönliche Ruheoase umgeben von Ruhe und Natur.

Einfamilienhaus oder Doppelhaus? Hier haben Sie die Qual der Wahl. Exklusive Neubauhäuser mit ca. 110m² Wohnfläche, zusätzlichen ca. 42m² Freiflächen, der perfekte Ort zum Verweilen und Genießen. Aufgeteilt auf drei Ebenen verfügt die Immobilie über vier getrennte Schlafzimmer, zwei Tageslichtbadezimmer, Technikraum und drei getrennte Toiletten. Das Herzstück bildet der lichtdurchströmte Wohn-/ Essbereich mit vollausgestatteter Einbauküche samt Elektrogeräte und Zugang auf die herrliche Terrasse mit Blick in Ihren privaten Eigengarten.

In einer idyllischen Einfamilienhaussiedlung gelegen, erfahren Sie die Vorteile einer ländlichen Atmosphäre Nahe der belebten Wiener Innenstadt. Gegen einen Aufpreis besteht die Möglichkeit eine Sauna und Whirlpool auf der zusätzlichen Dachterrassen Etage zu errichten. Der Grundriss lässt sich individuell planen und ermöglicht Ihnen somit freie Hand bei der finalen Gestaltung Ihres neuen Eigenheims.

Flächenaufstellung:

Erdgeschoss 44,60m² + Terrasse ca. 12,4m²

Obergeschoss 42,00m² + Balkon 6,90m²

Dachgeschoss 21,90m² + Dachterrasse 22,8m²

Nutzfläche ca. 108,50m² / 120,14m² gewichtet

Eigengärten von ca. 76m² - 91m² Fläche

Kostenübersicht:

Kaufpreis Eigengrundstück: € 260.000, -

Kaufpreis Haus schlüsselfertig gegen Aufpreis: € 199.900, -

Aufpreis zusätzliche Etage mit ca. 30m²m² Dachterrasse: € 20.000, -

Baubeginn 3 Monate ab Bemusterung und KV Unterzeichnung

Sechs Wohneinheiten mit Kaufpreisen von 439.900€ - 459.900€

Lagebeschreibung:

Der Standort bietet eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen und Naturnähe in der lebenswertesten Stadt der Welt. Eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten und Erholungsmöglichkeiten für die ganze Familie befinden sich nur einen Steinwurf entfernt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Billa, Spar sowie öffentliche Verkehrsmittel per Bus und Zug erreichen Sie bequem in wenigen Minuten. Das exklusive Wohnbauprojekt in idyllischer Grünruhelage umgeben von zahlreichen Seen verbindet elegantes Design mit modernem Komfort.

Neugierig geworden? Dann melden Sie sich gerne jederzeit unverbindlich unter: **+43 677 615 10 881** für nähere Informationen zum Projekt.

Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.500m

Post <4.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap