

**Perfekt aufgeteilt: Gartenwohnung in hofseitiger Ruhelage
nahe U-Bahn – provisionsfreier Erstbezug**



Objektnummer: 1939/216287

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	33,12 m ²
Nutzfläche:	33,12 m ²
Gesamtfläche:	36,85 m ²
Zimmer:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	20,89 m ²
Keller:	2,39 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	243.500,00 €
Provisionsangabe:	

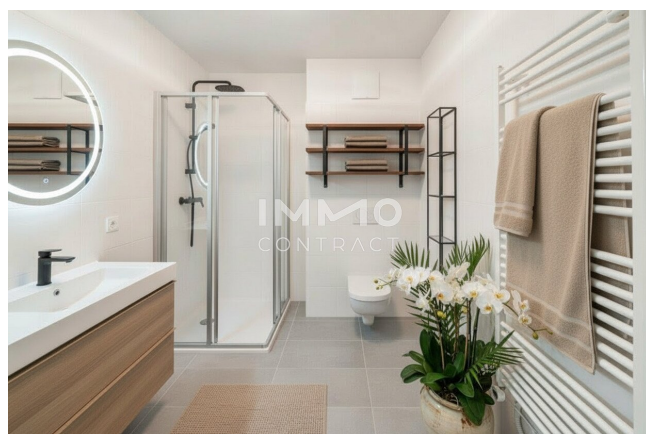
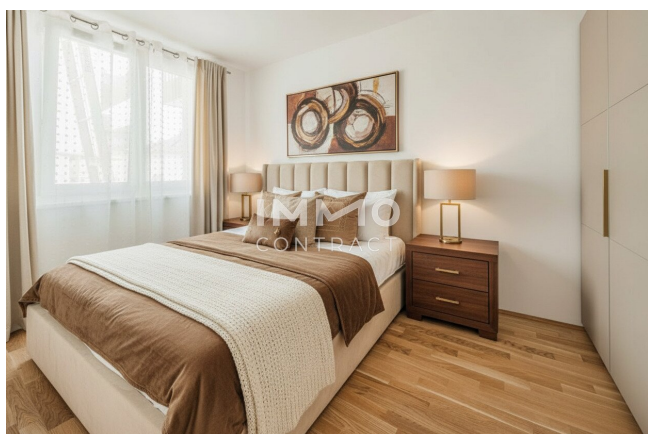
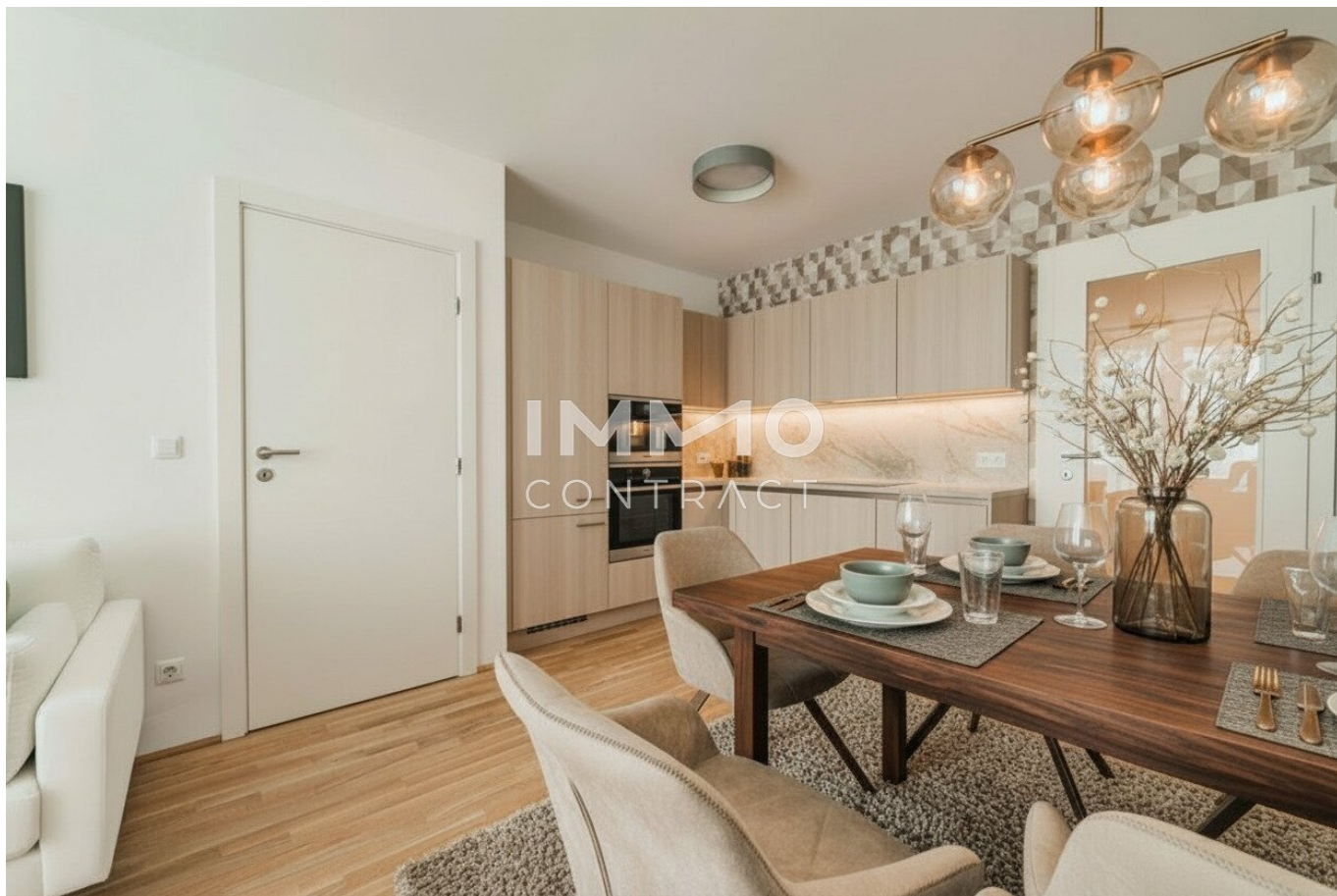
Provision bezahlt der Abgeber

Ihr Ansprechpartner



Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







TOP/EINHEITENSTEMPEL
03 EINHEITEN-NUMMER
00,00 m² EINHEITEN-NUTZFLÄCHE (t. WBO (ohne loggia und freiflächen)
RAUMSTEMPEL:
00,0 [00,0] m² RAUMFLÄCHE (über 1,5m RAUMHÖHE)

hinsichtlich der elektro-, sanitär- und sonstigen ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle bau- und ausstattungsbeschreibung. boden- und wandbeläge sowie weitere einrichtungen sind nicht bestandteil des vertrages und dienen lediglich der veranschaulichung bzw. als vorschlag. die raum- und wohnungsgrößen können sich durch die detailplanung geringfügig ändern. alle in den plänen angegebenen abmessungen sind rohbaumaße und daher nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar. eine naturaufnahme ist zwingend erforderlich. zusätzliche abgehängte decken und potenzen erfolgen nach erforderlich, wodurch eine weitere abminderung der raumhöhe möglich ist. notwendige bauliche, rechtliche, technische und konstruktive änderungen bleiben vorbehalten und haben keinen einfluss auf den vereinbarten kaufpreis. diese zeichnung bzw. ausarbeitung stellt das geistige eigentum der haring group bauhändler gmbh dar und ist gesetzlich geschützt. jegliche vervielfältigung, veröffentlichung, überarbeitung, nutzung oder weitergabe an dritte im zusammenhang mit anderen projekten oder arbeiten bedarf der ausdrücklichen schriftlichen zustimmung des planers. unveränderliche plankopie - druckfehler, irrtümer und änderungen vorbehalten.

IMMO
CONTRACT

03 A VR	1,60
03 B WC	1,52
03 C BAD	4,00
03 D ZIMMER	8,61
03 E WOHNKÜCHE	17,39
TOP F05-03 WOHNFLÄCHE	33,12 m²

03 F TERRASSE	6,58
03 G GARTEN	20,89
TOP F05-03 FREIFLÄCHE	27,47 m²



2025.11.13 | - | D01 TOPPLÄNE | FW03_A00_PP_XX_...aktuell

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen mit Freiraum und Vielfalt

Willkommen im Wohnensemble MODERN LIVING NEULAA – einem Neubauprojekt, das **urbanes Leben mit großzügigen Freiflächen und vielfältigen Wohnformen** verbindet. In dem dynamisch wachsenden 10. Wiener Bezirk entsteht eine hochwertige Wohnhausanlage mit **68 Eigentums- und Vorsorgewohnungen sowie 8 charmanten Reihenhäusern**, die gemeinsam ein idyllisches Wohnensemble bilden.

Das Projekt richtet sich an Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen: von Singles über Paare bis hin zu Familien. **Durchdachte Grundrisse, helle Wohnräume und private Freiflächen** schaffen ein Wohngefühl mit viel Licht, Luft und Lebensqualität. Jede Einheit verfügt über eine eigene Freifläche – ob Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia – und erweitert so den Wohnraum ins Freie. Jede Wohnung verfügt über eine frostsichere Auslaufarmatur im Außenbereich.

Die Wohnungen und Reihenhäuser bieten flexible Wohnungsgrößen von etwa **30 m² bis rund 100 m²** und reichen **von 2 bis 4 Zimmern**. Auf Wunsch können auch größere Einheiten realisiert werden, beispielsweise durch das Zusammenlegen benachbarter Wohnungen.

Alle Einheiten werden schlüsselfertig übergeben und überzeugen durch eine hochwertige, zeitlose Ausstattung. Moderne Sanitäranlagen, ausgewählte Fliesen sowie elegante Eichen-Parkettböden sorgen für ein stilvolles und langlebiges Wohnambiente. Die geplante Fertigstellung ist für das Jahr 2028 vorgesehen, der Erwerb erfolgt **provisionsfrei!**

Das Projekt im Überblick

- **68 Neubauwohnungen, 4 Neubau-Reihenhäuser** sowie **4 revitalisierte und aufgestockte Reihenhäuser** verteilt auf 5 Baukörper
- Wohnungsgrößen von ca. 30 m² bis rund 100 m² auf 2- bis 4-Zimmern
- Individuelle Anpassung der Wohnungsgrößen durch Zusammenlegung möglich
- Private Freiflächen bei allen Einheiten: Gärten, Terrassen, Balkone oder Loggien
- Aufzugsanlagen in allen Baukörpern mit Wohnungen

- **Hauseigene Tiefgarage mit 33 PKW-Stellplätzen**
- Geplante Fertigstellung 2028
- **PROVISIONSFREI**

Ausstattung

- Angenehme **Fußbodenheizung** mittels **energieeffizienter Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- Hochwertige, schlüsselfertige Ausstattung inklusive **Eichen-Parkettböden** und Fliesen
- **Moderne Sanitärgegenstände**
- **Fenster mit 3-fach Wärme- und Schallschutzverglasung**
- **Außenliegende Rollläden**
- Mechanische Lüftung mit Ventilatoren in Bad und WC
- Frostsichere Auslaufarmatur im Außenbereich jeder Wohnung
- Einlagerungsräume sowie Kinderwagen- und Fahrradabstellräume

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den **Eigennutzerpreis**. Anlegerpreis auf

Anfrage.

Bei Interesse oder für die Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** kontaktieren Sie mich jederzeit gerne.

Renderings: Symbolbilder (c) bildraum.at / IC-KI Visualisierungen

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 <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap