

# Neubau Eigentumswohnung 1200 Wien, Nähe Augarten

Wohnen im Wallensteinviertel

Objekt ID: 101/17249



Wohnfläche ca.: **94,27 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **855.000 €**



## Neubau Eigentumswohnung 1200 Wien, Nähe Augarten

|                        |                                                                                          |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Top                    | 31                                                                                       |
| Wohnfläche ca.         | 94,27 m²                                                                                 |
| Anzahl Terrassen       | 1                                                                                        |
| Terrassen-Fläche       | 2.48                                                                                     |
| Anzahl Balkone         | 1                                                                                        |
| Balkon-Fläche          | 1.90                                                                                     |
| Anzahl Loggien         | 1                                                                                        |
| Loggia-Fläche          | 7.80                                                                                     |
| Zimmer                 | 4                                                                                        |
| Badezimmer             | 2                                                                                        |
| WCs                    | 2                                                                                        |
| Heizwärmebedarf        | 24.00                                                                                    |
| fGEE                   | 0.75                                                                                     |
| Verfügbar ab           | Mitte 2024                                                                               |
| Ausstattung / Merkmale | Abstellraum, Balkon/Terrasse, Keller, Neubau, Parkettboden, Personenaufzug, Separates WC |
| Kaufpreis              | 855.000 €                                                                                |
| Kaufpreis/m²           | 9069.69                                                                                  |
| Käuferprovision        | 3% zzgl. MwSt.                                                                           |
| Provision brutto       | 25.650,00 €                                                                              |



# Objektbeschreibung

In sehr guter Wohnlage im 20. Bezirk - mit allen urbanen Vorzügen einer Großstadt - nahe dem Augarten und dem Donaukanal - entsteht derzeit eine moderne Wohnhausanlage mit 42 Wohneinheiten zwischen 35m<sup>2</sup> und 105m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die architektonisch ansprechende und moderne Fassadengestaltung des Hauses zeichnet sich durch zahlreiche Erkerbildungen und anschließende Balkone aus. Der Großteil der Wohnungen verfügt über eine eigene Freifläche - Balkon | Loggia | Terrasse.

Die nahe gelegene Wallensteinstraße bietet - als Haupt-Einkaufstraße für den 20. Bezirk - mit sämtlichen Supermärkten und allen sonstigen Geschäften für den täglichen Bedarf die ideale Nahversorgung. Auch der begehrte Hannover Markt ist rasch zu Fuß erreichbar und bietet herrliche und frische Produkte aus Österreich.

Der beliebte und riesige Augarten ist in nur 7 Gehminuten zu erreichen und sorgt in mitten der Urbanität für ausgezeichnete Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten in der freien Natur.

Der in der Nähe gelegene Donaukanal ist ebenfalls eine sehr beliebte Freizeit- und Sportzone für Jung und Alt, wo in den Sommermonaten auch eine Vielzahl an trendigen Lokalen und Bars (?Summer Stage“) geöffnet haben und Sie das Sommerfeeling genießen können.

In diesem Neubauprojekt werden hochwertige 2 Zimmer Apartments und 2-4 Zimmer Wohnungen im Eigentum neu errichtet.

## Ausstattung

Bodentiefe Verglasungen sorgen für viel Licht, Offenheit und eine sehr behagliche Wohnatmosphäre. Die Wohnungen werden mit einer hochwertigen Ausstattung - Fußbodenheizung mit Luft-Wärme Pumpe (niedrige Energiekosten!), bodentiefen Fenstern mit 3fach-Verglasung, Holzdielen, Marken-Sanitärprodukten, innovativer Deckenkühlung, Video-Gegensprechanlage, uvm. schlüsselfertig ausgestattet. 14 Tiefgaragenplätze/Duplex werden errichtet. Um Extrakosten von € 35.000,-- kann ein Garagenplatz erworben werden.

Fertigstellung: Mitte 2024

## Lage:

- Perfekte öffentliche Anbindung
- Straßenbahnstationen der Linien 5, 31 und 33 in 2-3 Gehminuten zu erreichen
- U4 Friedensbrücke (3 Straßenbahnstationen mit 33er oder 5er)
- U6 Jägerstraße (1 Straßenbahnstation mit 33er)
- Mit dem 31er direkt zum Schottenring (U4) - 5 Stationen
- 7 Minuten zu Fuß zum Augarten
- Auf zahlreichen Radwegen sind Sie rasch überall hin unterwegs

## Sonstiges

Vertragserrichter: Dr. Manfred Palkovits (Rudolfsplatz 12, 1010 Wien)

Vertragserrichtungsgebühren: 1,5% + Ust zzgl. Beglaubigungskosten Notar

## Ansprechpartner

Herr Vladimir Adamovic || +43 699 17 55 66 41 || [va@jpi.at](mailto:va@jpi.at)

Herr Iman Ajdari || +43 699 17 55 66 68 || [ia@jpi.at](mailto:ia@jpi.at)

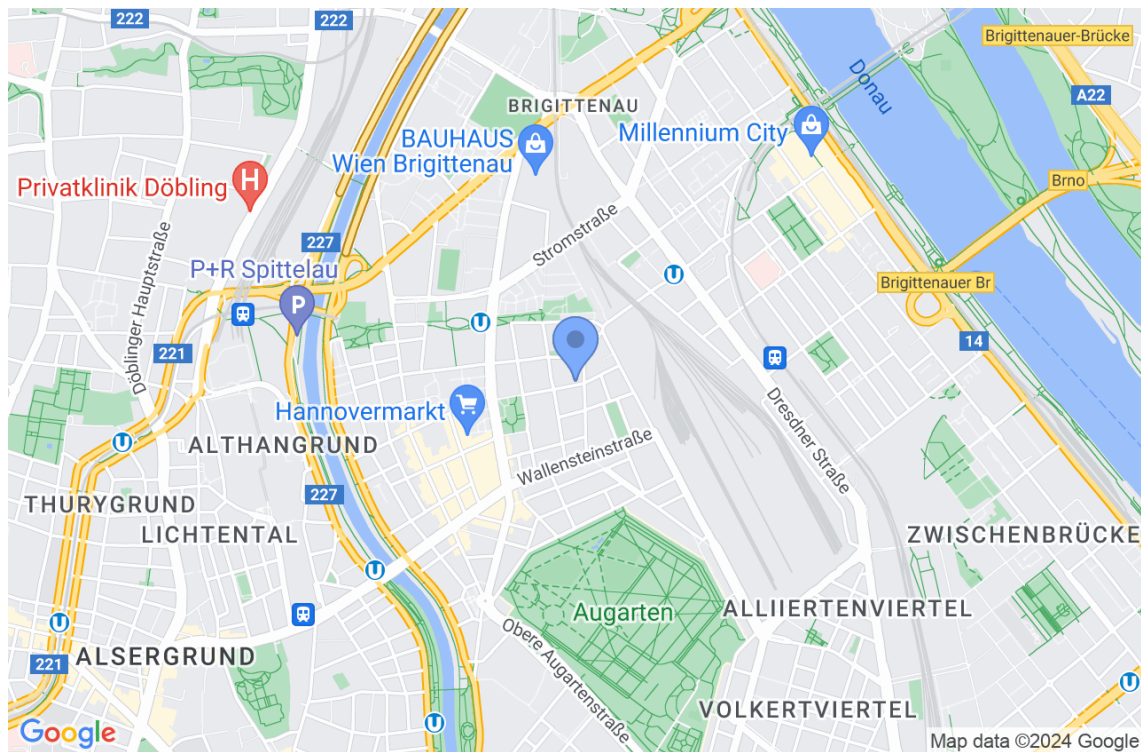


Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Abgeber in ständiger Geschäftsbeziehung stehen und schon aus diesem Grund ein wirtschaftliches Naheverhältnis vorliegt.

Wir weisen darauf hin, dass zum Verkäufer aufgrund einer regelmäßigen Beauftragung mit Vermittlungsgeschäften ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.



# Lage





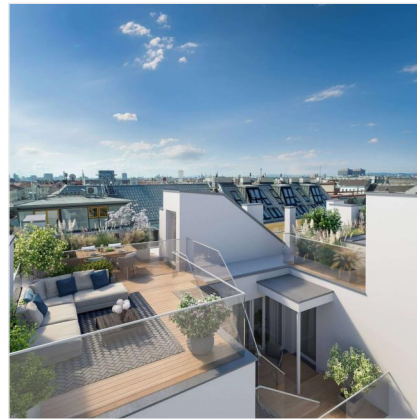
Strassenseite



Hofseite



Dachterrasse



Dachterrasse2



Wohnküche



Wohnzimmer1



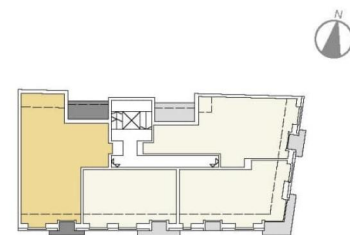
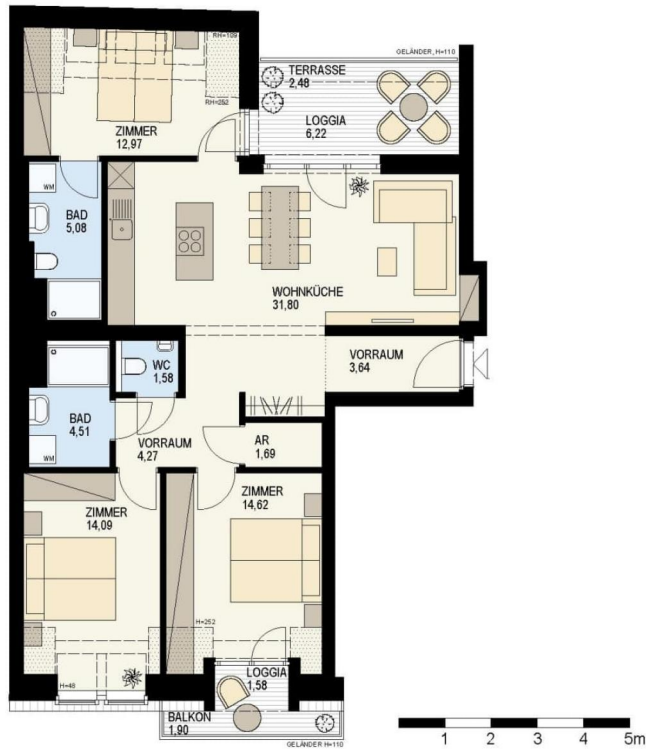


Wohnzimmer2



# Grundriss

## Plan-Top 31



1. DACHGESCHOSS

### TOP 31

|                |           |
|----------------|-----------|
| WOHNNUTZFLÄCHE | 102,07 m² |
| davon LOGGIA   | 7,80 m²   |
| BALKON         | 1,90 m²   |
| TERRASSE       | 2,48 m²   |

WOHNHAUS

"BRIGITTAGASSE"

1200 WIEN, BRIGITTAGASSE 15

PLANUNG: BMSTR. DIPL.-ING.(FH) HOLGER EICHBERGER GMBH 2544 LEOBERSDORF, LEOPOLD HÖRBINGER-STRASSE 5 T+F: +43(0)2256/62241 Mobil: +43(0)699/11346144 Mail: [he@speed.at](mailto:he@speed.at)

PLANSTAND 2023-02-21  
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN I

