

**Erstbezug in 1150 Wien: 1-Zimmer Wohnung mit offener  
Küche auf der 2. Etage!**



**Objektnummer: 5532**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1150 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>          | 2024                             |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 34,80 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>           | 1                                |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                |
| <b>WC:</b>               | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | A 21,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 213.500,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

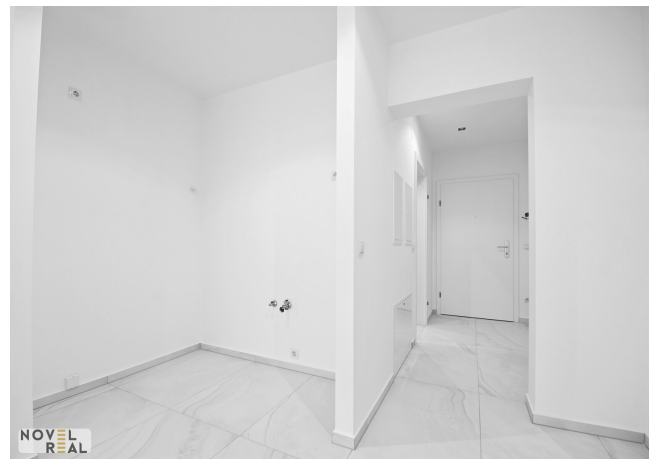
## Ihr Ansprechpartner

### 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.





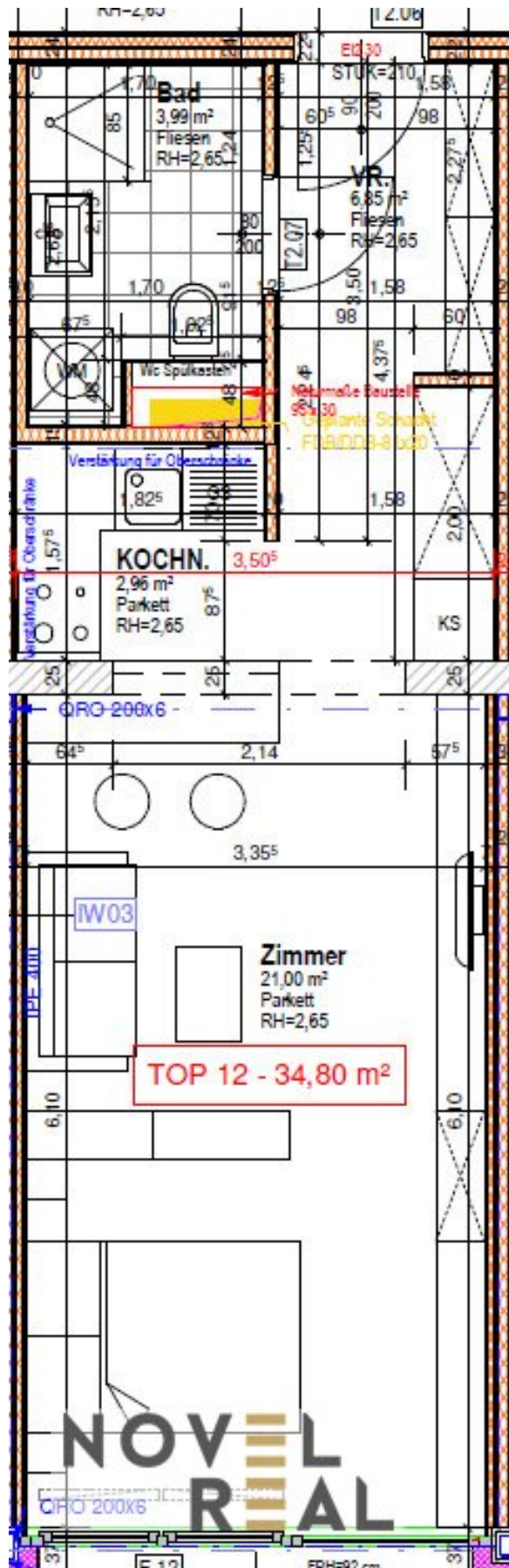










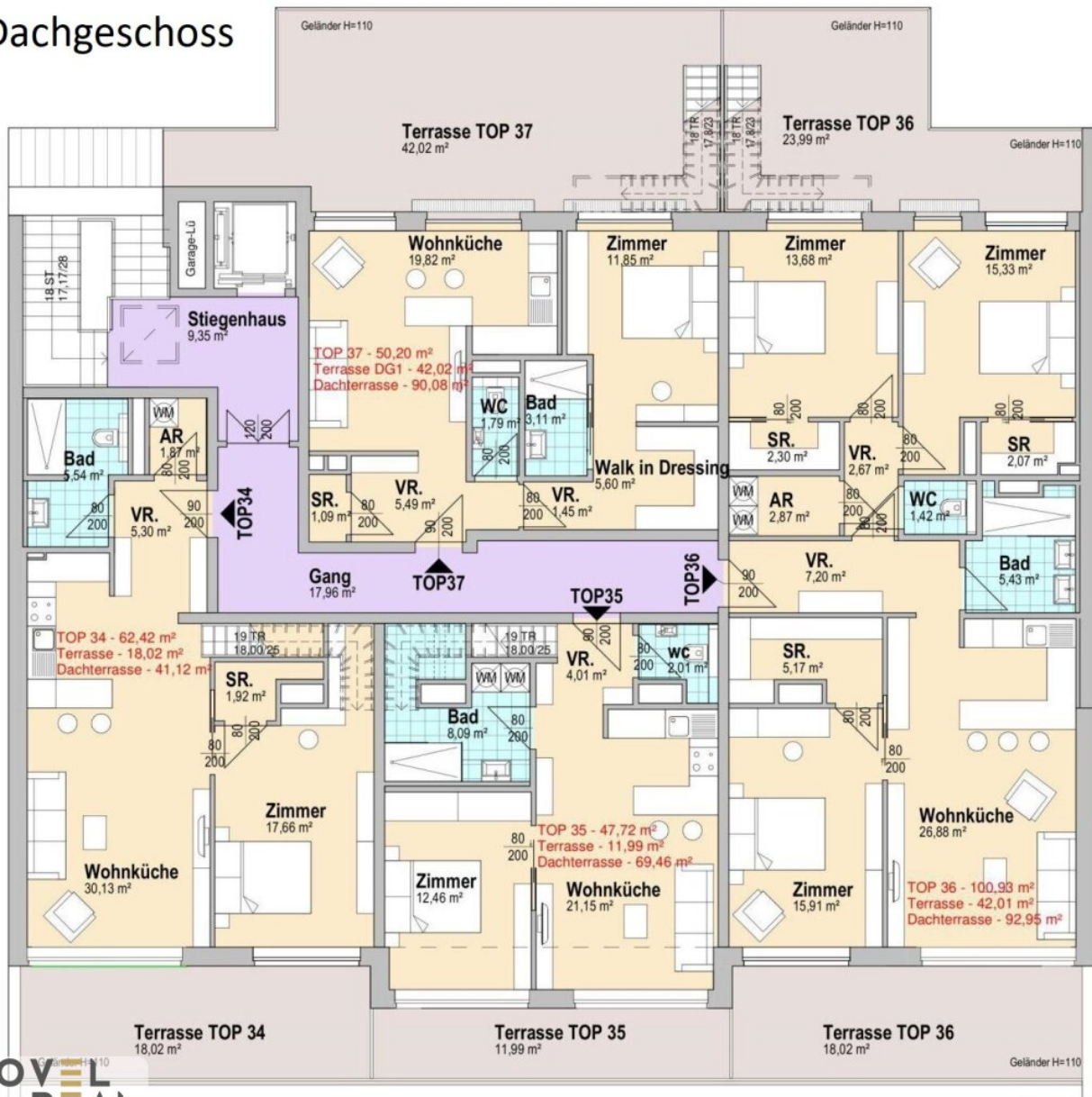


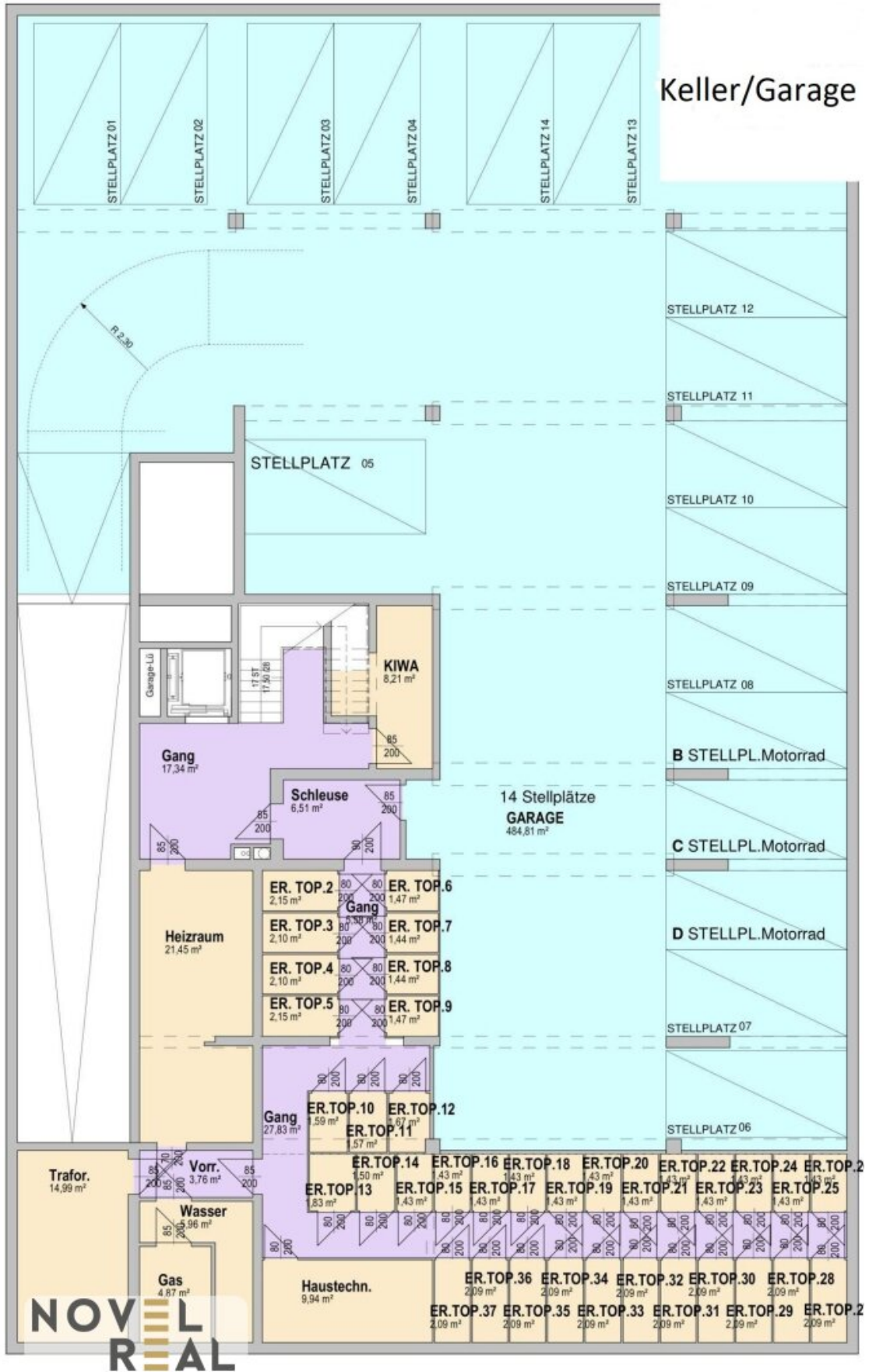
# 1. Stock





# Dachgeschoss







**Wohnbauprojekt "CITY WEST"**  
- Verfügbare Wohneinheiten -

| Etage     | Top          | Zimmer | Wohnfläche m <sup>2</sup> | Balkon/<br>Terrasse/<br>Loggia m <sup>2</sup> | Dachterrasse<br>m <sup>2</sup> | Kaufpreis              |             |
|-----------|--------------|--------|---------------------------|---|--------------------------------|------------------------|-------------|
|           |              |        |                           |   |                                | Anleger<br>(exkl. Ust) | Eigennutzer |
| 1. OG     | TOP 2        | 1      | 40,6                      | 5,8   |                                | € 277 000              | € 304 000   |
| 1. OG     | TOP 3        | 1      | 34,6                      |   |                                | € 206 500              | € 227 150   |
| 1. OG     | TOP 4        | 1      | 34,6                      |   |                                | € 206 500              | € 227 150   |
| 1. OG     | TOP 5        | 1      | 34,6                      |   |                                | € 206 500              | € 227 150   |
| 1. OG     | TOP 6        | 1      | 34,7                      |   |                                | € 207 000              | € 227 700   |
| 1. OG     | TOP 7        | 1      | 34,1                      | 5,8   |                                | € 241 900              | € 266 100   |
| 1. OG     | TOP 8        | 3      | 65,2                      | 18,0  |                                | € 436 600              | € 480 260   |
| 1. OG     | TOP 9        | 1      | 31,0                      | 16,1  |                                | € 230 100              | € 253 100   |
| 2. OG     | TOP 10       | 1      | 40,3                      | 5,8   |                                | € 280 600              | € 308 700   |
| 2. OG     | TOP 11       | 1      | 35,0                      |   |                                | € 218 000              | € 239 800   |
| 2. OG     | TOP 12       | 1      | 34,8                      |   |                                | € 213 500              | € 234 900   |
| 2. OG     | TOP 13       | 1      | 34,9                      |   |                                | € 213 500              | € 234 900   |
| 2. OG     | TOP 14       | 1      | 35,2                      |   |                                | € 215 900              | € 237 500   |
| 2. OG     | TOP 15       | 1      | 33,8                      | 5,8   |                                | € 244 000              | € 268 400   |
| 2. OG     | TOP 16       | 3      | 76,0                      | 6,1   |                                | € 481 900              | € 530 100   |
| 2. OG     | TOP 17       | 1      | 42,6                      | 5,5   |                                | € 274 500              | € 302 000   |
| 3. OG     | TOP 18       | 1      | 40,3                      | 5,8   |                                | € 289 800              | € 318 800   |
| 3. OG     | TOP 19       | 1      | 34,9                      |   |                                | € 220 000              | € 242 000   |
| 3. OG     | TOP 20       | 1      | 34,8                      |   |                                | € 219 000              | € 240 900   |
| 3. OG     | TOP 21       | 1      | 34,9                      |   |                                | € 219 500              | € 241 500   |
| 3. OG     | TOP 22       | 1      | 35,2                      |   |                                | € 219 800              | € 241 800   |
| 3. OG     | TOP 23       | 1      | 33,8                      | 5,8   |                                | € 247 000              | € 271 700   |
| 3. OG     | TOP 24       | 3      | 76,0                      | 6,1   |                                | € 481 900              | € 530 000   |
| 3. OG     | TOP 25       | 1      | 42,6                      | 5,5   |                                | € 274 500              | € 302 000   |
| 4. OG     | TOP 26       | 1      | 39,7                      | 5,3   |                                | € 286 000              | € 314 600   |
| 4. OG     | TOP 27       | 1      | 34,9                      |   |                                | € 223 500              | € 245 900   |
| 4. OG     | TOP 28       | 1      | 34,8                      |   |                                | € 222 500              | € 244 800   |
| 4. OG     | TOP 29       | 1      | 34,9                      |   |                                | € 223 000              | € 245 300   |
| 4. OG     | TOP 30       | 1      | 35,2                      |   |                                | € 225 500              | € 248 100   |
| 4. OG     | TOP 31       | 1      | 33,8                      | 5,8   |                                | € 249 500              | € 274 500   |
| 4. OG     | TOP 32       | 3      | 76,0                      | 6,1   |                                | € 481 900              | € 530 100   |
| 4. OG     | TOP 33       | 1      | 42,6                      | 5,5   |                                | € 274 500              | € 302 000   |
| 1. DG     | TOP 34       | 2      | 68,4                      |   | 51,7                           | € 567 000              | € 623 700   |
| 1. DG     | TOP 35       | 2      | 47,9                      |   | 89,0                           | € 490 000              | € 539 000   |
| 1. DG     | TOP 36       | 4      | 100,3                     |   | 95,0                           | € 868 000              | € 954 800   |
| 1. DG     | TOP 37       | 2      | 46,9                      |   | 94,7                           | € 497 000              | € 546 700   |
| <b>EG</b> | <b>Lokal</b> |        | <b>426,4</b>              |   |                                | <b>€ 1 850 000</b>     |             |

Stellplatz in der Tiefgarage (Eigennutzerpreis) PKW: € 30.000,- Motorrad: € 15.000,-

# Objektbeschreibung

## WOHNEN MIT WEITBLICK

Inmitten der **aufstrebenden, urbanen und zentralen Lage in der Nähe des Westbahnhofes** wurde soeben ein modernes Neubauprojekt fertiggestellt. **Die Lage dieses exklusiven Stadthauses "CITY WEST" lässt keine Wünsche offen.**

Sie bietet beste Verkehrsanbindungen (U3, U4, U6, Buslinie 12A, Straßenbahnlinien 5,9,18,52,60 etc.), eine hervorragende Infrastruktur und durch die naheliegenden Parks ist sie auch ein Paradies für Erholungssuchende, Freizeitsportler, Familien und Hundebesitzer.

**Zum Verkauf stehen 1 Geschäftslokal und 36 schlüsselfertige Wohnungen zwischen 35 und 100m<sup>2</sup>, die überwiegend mit Freiflächen (Terrassen/Loggien) ausgestattet sind und teilweise über einen traumhaften Fernblick verfügen. Die hauseigene Tiefgarage bietet Platz für 12 Pkws und 3 Motorräder.**

Die Wohnungen sind **auch perfekt für Anleger, Büro/Praxis oder gewerbliche Kurzzeitvermietung** geeignet und durch die **Neugestaltung der äußeren Mariahilfer Straße** entsteht hier eine durchgehende Achse einer attraktiven Wohn- und Geschäftsstraße mit Radweg von der Innenstadt bis zum Schloss Schönbrunn.

Energieeffiziente Neubauten, aufstrebende urbane Toplagen in der Nähe von Grünflächen und eine vielfältige Nutzbarkeit sind immer **die besten Voraussetzungen für eine gute Wertentwicklung.**

## MODERN - ENERGIEEFFIZIENT - EXKLUSIV

- Neubau in massiver Bauweise auf Eigengrund
- Gaszentralheizung
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglaste Holz-Alu-Fenster straßenseitig



- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen und
- großflächige, hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- exklusive Sanitärausstattung
- Sicherheitseingangstüre
- Einlagerungsraum im Keller für jede Wohnung
- 12 Pkw- und 3 Motorrad-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Kinderwagenabstellraum
- Personenaufzug zu jeder Etage des Hauses
- Kleinkinderspielplatz
- Allgemeine Gartenfläche

**Die Aufstellung der verfügbaren Wohneinheiten samt Kaufpreisen finden Sie auch in entsprechenden pdf-Datei.**

### **Erstbezug, Garconniere in Top Lage**

- 23,96m<sup>2</sup> Wohn-Schlafbereich mit offener Küche
- 6,85m<sup>2</sup> Vorraum

- 3,99m<sup>2</sup> Badezimmer mit Toilette und Walk-in Dusche

**Kaufpreis für Anleger: € 213.500,- zzgl. 20 % USt**

**Kaufpreis für Eigennutzer: € 234.900,-**

**Senden Sie uns Ihre Anfrage per Mail und Sie erhalten umgehend alle detaillierten Informationen samt Plänen zu diesem Projekt.**

**Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit auch gerne telefonisch zur Verfügung.**

*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 Käufer 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 Verkäufer hin.*

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap