

## **Erstbezug - Ruhige 3-Zimmer mit Balkon in Toplage!**



**Objektnummer: 5536**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<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>	75,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,43 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	481.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Hofer**

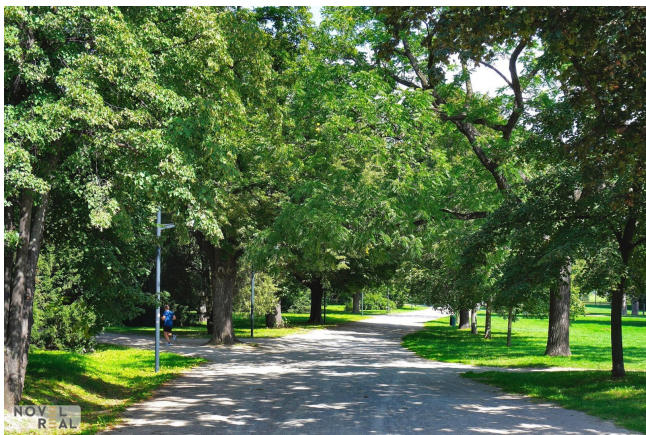
Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

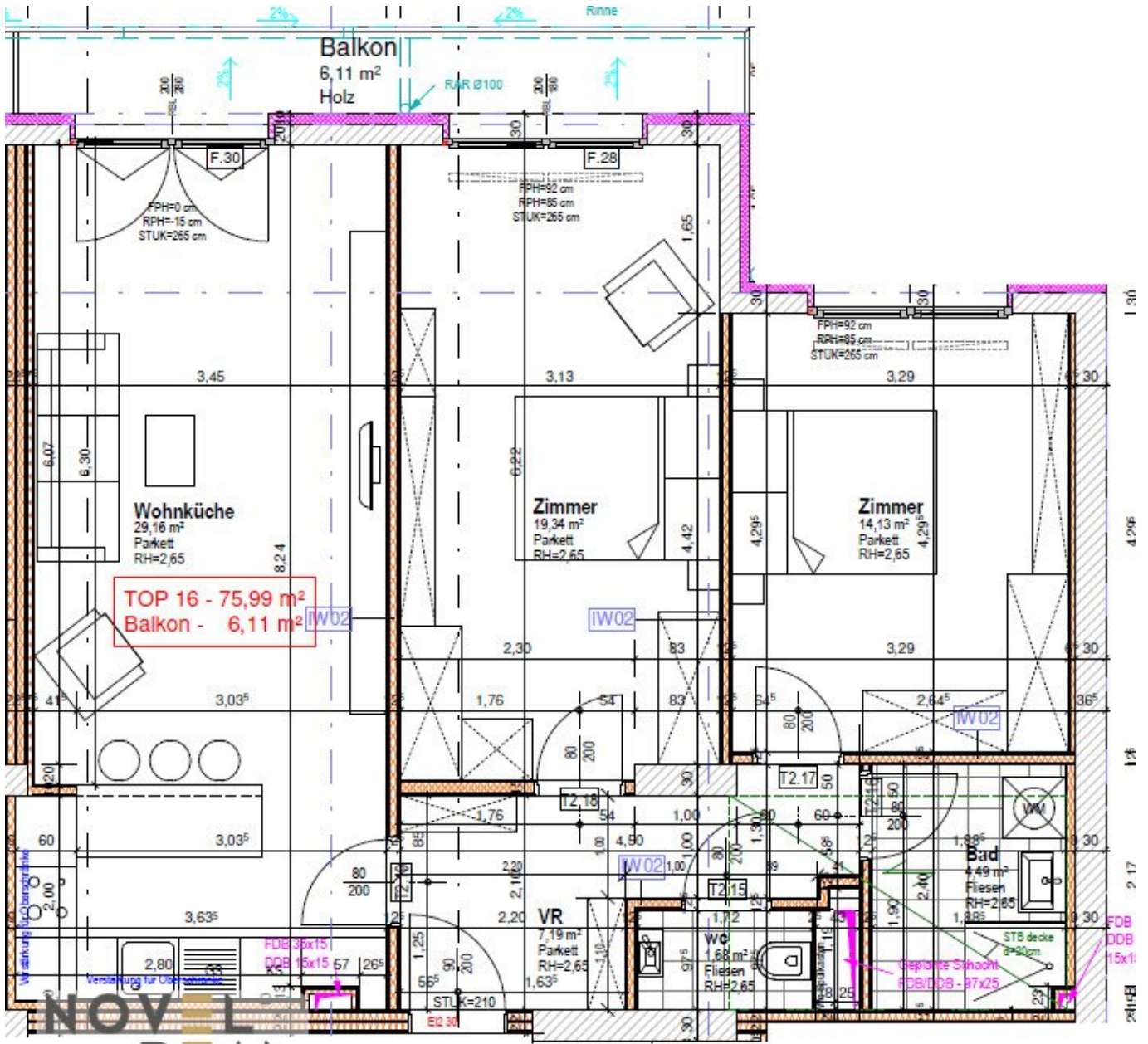
T +43 (1) 3614014











TOP 16 - 75,99 m<sup>2</sup>  
Balkon - 6,11 m<sup>2</sup>

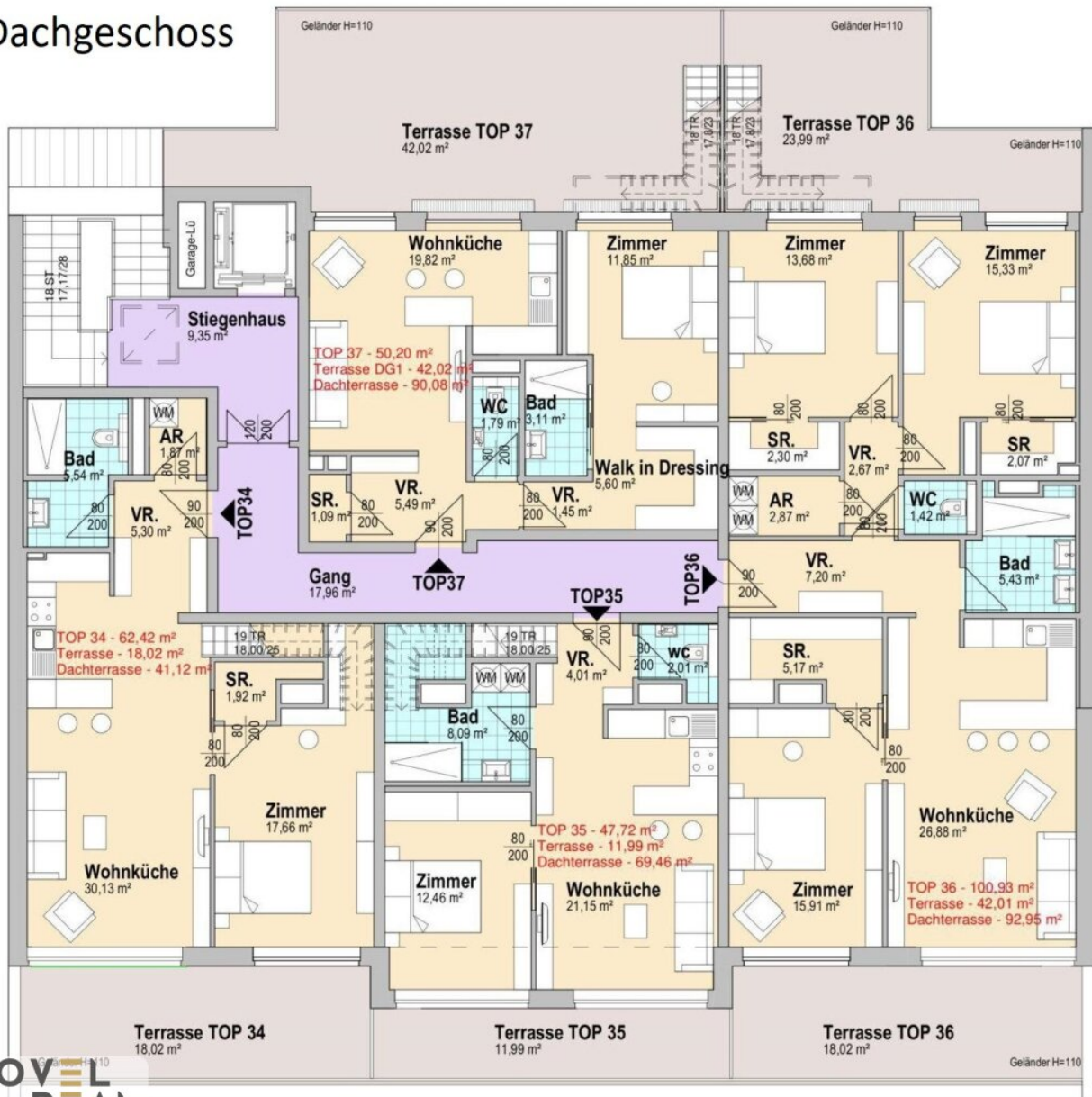
**NOVEL  
REAL**

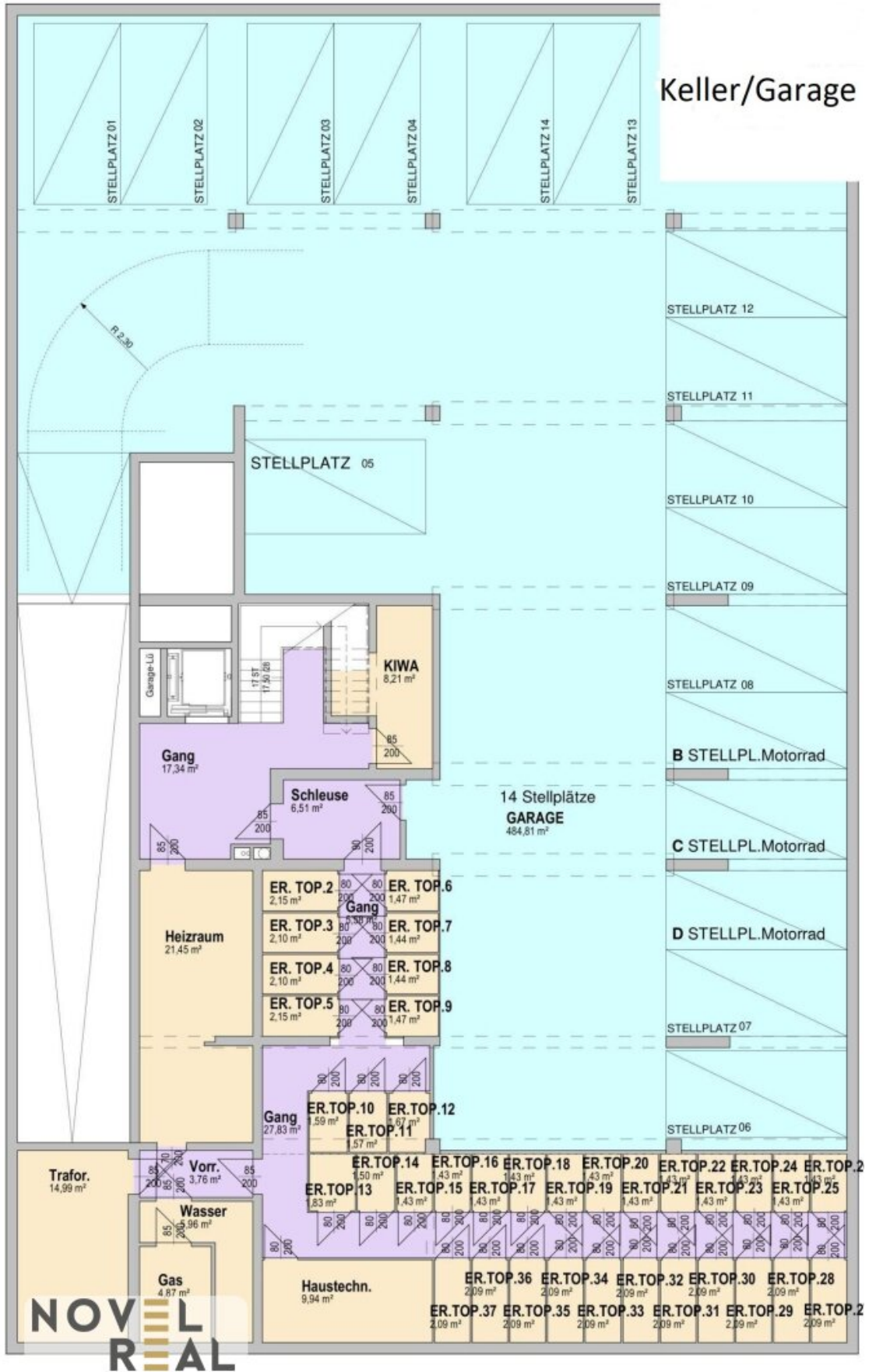
# 1. Stock





# Dachgeschoss





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

Etage	Top	Zimmer	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Balkon/ Terrasse/ Loggia m <sup>2</sup>	Dachterrasse m <sup>2</sup>	Kaufpreis	
						Anleger (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.**

Die exklusive Wohnung im 2. Stock bietet eine Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> + ca. 11 m<sup>2</sup> Balkon, sie verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche und Essplatz sowie einen Ausgang auf Balkon, ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, ein weiteres Schlafzimmer, ein Badzimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluß, eine separate Toilette sowie einen zentralen Vorraum. Durch die gut durchdachte Raumaufteilung ist die Wohnung perfekt für Familien und Paare geeignet. Der Personenaufzug, der Fahrradraum und vieles mehr im

Haus machen die Wohnung zu einem wahren Wohlfühlort.

**Raumaufteilung:**

- Zentraler Vorraum
- Wohnküche mit offener Küche und Essplatz sowie Ausgang auf den Balkon
- ein Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon
- ein weiteres Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette

**Ausstattungs Highlights:**

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- Fliesen in Bädern und Abstellräumen
- Kunststoff Alu Fenster/Terrassentüren
- 3-fach Wärmeschutzverglasung

**Allgemeine Bereiche:**

- Gemeinschaftsgarten

- Kleinkinderspielplatz
- Stellplätze in der hauseigenen Garage
- PKW-Stellplätze à € 45.000,-
- Motorrad Stellplätze à € 30.000,-
- barrierefreie Liftanlage
- Kinderwagenabstellraum
- Fahrradabstellraum
- Einlagerungsabteil pro Wohnung

**Kaufpreis für Anleger: € 481.900,- zzgl. 20 % USt**

**Kaufpreis für Eigennutzer: € 530.100,-**

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.

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