

The Liberty: 2- Zimmer Neubauwohnung mit Garten



3SI MAKLER

Objektnummer: 19708
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Freihof 7-9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,98 m ²
Nutzfläche:	66,61 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	9,75 m ²
Heizwärmebedarf:	30,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	257.703,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

3SI IMMO
GROUP

JETZT
WOHNUNG MIT
GRATIS KÜCHE
ENTDECKEN!

Ihre Traumwohnung mit gratis Küche!*

Beim Kauf einer ausgewählten 3SI-Wohnung schenken wir Ihnen eine hochwertige Küche.

3SI MAKLER en und Informationen: www.3si.at/kuechenaktion





3SI MAKLER



3SI MAKLER

Am Freihof 7-9
1220 Wien

Top 3 · Erdgeschoß · Haus 2

Wohnfläche 34,98 m²
Terrasse 21,88 m²
Garten 9,75 m²

1	Vorraum	2,47 m ²
2	Wohnküche	15,71 m ²
3	Zimmer	10,12 m ²
4	Bad	5,21 m ²
5	Abstellraum	1,47 m ²

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.



A4 | M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Oktober 2023

Objektbeschreibung

Für dieses Objekt gilt die 3SI Küchenaktion*

Beim Kauf einer ausgewählten 3SI-Wohnung schenken wir Ihnen eine hochwertige Küche

*Bedingungen und Informationen: www.3si.at/kuechenaktion

The Liberty - Am Freihof

- 36 exklusive Eigentumswohnungen & 2 Townhouses
- 2 bis 4 Zimmer mit ca. 33 bis 116 m² Wohnfläche
- Attraktive Freiflächen bei jeder Einheit
- Hauseigene Tiefgarage
- Kinderwagenraum & Kellerabteile

Lebensfreude spüren, Freiheit genießen

Entdecken Sie „The Liberty“ am Freihof: ein zukunftsweisendes Wohnprojekt, das die Harmonie des Landlebens mit der Dynamik der Stadt verbindet. Freuen Sie sich auf 36 Wohnungen und zwei exklusive Townhouses, alle mit ansprechenden Freiflächen, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Die zukunftsorientierte Architektur ist nachhaltig und ÖGNI-zertifiziert, wobei clever konzipierte Grundrisse Komfort und Funktionalität perfekt vereinen. Nahe des pulsierenden Kagraner Platzes im 22. Bezirk bietet „The Liberty“ Ihnen die Möglichkeit, das aufregende Stadtleben Wiens zu erkunden und gleichzeitig die Ruhe der umliegenden Natur zu genießen.

Im urbanen Grün entfalten

Die Freiheit von „The Liberty“ beschränkt sich nicht nur auf Ihr neues Zuhause, sondern erstreckt sich auch auf die beeindruckenden Gemeinschafts- und Freibereiche. Großzügige, für alle zugängliche Grünflächen bieten einen angenehmen Rückzugsort, während eine einladende Pergola mit bequemen Sitzmöbeln im Sommer einen kühlen Schattenplatz in Ihrem persönlichen Naturparadies schafft. Für die kleinen Bewohner wartet ein abenteuerlicher Kinderspielplatz mit verschiedenen Spielgeräten, die jedes Kinderherz höherschlagen lassen. Ein besonderes Highlight sind die Urban-Gardening-Flächen im Außenbereich, die den Bewohnern die Möglichkeit bieten, eigenes Obst und Gemüse anzubauen. Mit Annehmlichkeiten wie einer hauseigenen Tiefgarage, E-Auto-Ladestationen und Fahrradabstellräumen mit Lademöglichkeiten für E-Bikes, eröffnet das moderne Wohnprojekt neue Dimensionen urbaner Unabhängigkeit.

Grenzenloses Wohlbefinden erleben

In der dynamischen und erfrischenden Architektur von „The Liberty“ spüren Sie das Gefühl von Freiheit, das sich besonders in den großzügigen Außenflächen und dem weitläufigen

Grundstück manifestiert. Zwei Baukörper und zwei Townhouses bieten ihren Bewohnern viel Raum zur individuellen Entfaltung und machen ihr neues Zuhause zu einer persönlichen

Wohlfühloase. Die vielfältigen 2- bis 4-Zimmerwohnungen sowie die zwei Townhouses sind intelligent konzipiert und dank der verschiedenen Grundrisse ideal für Singles, Paare und junge

Familien. Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche – sei es ein Balkon, eine Dachterrasse oder eine Terrasse – und erweitert so den Wohnraum nach draußen. Die ruhige Lage am Freihof macht jede Außenfläche zum perfekten Ort für Lebendigkeit und Ruhe.

Endloser Komfort im eigenen Zuhause

Ihrem Wohlbefinden und Komfort wird in Ihrem neuen Zuhause oberste Priorität eingeräumt. Große Fensterfronten lassen das Licht in die Wohnräume

fluten, zugleich geben Ihnen steuerbare Raffstores und Rollläden die Flexibilität, die Lichtverhältnisse nach Belieben anzupassen. Dank der Fußbodenkühlung und -heizung haben Sie die Möglichkeit, die Temperatur in jedem Raum individuell zu regulieren. Für zusätzlichen Komfort sind die Dachgeschoßwohnungen mit Fan-Coils für die Raumklimatisierung

ausgestattet. Die warmen Eichenparkettböden verleihen den Wohnräumen eine gemütliche Atmosphäre, während die hochwertigen Markensanitärprodukte und die exquisite Ausstattung der Badezimmer zu einem erhöhten Wohlbefinden beitragen. Erleben Sie mit „The Liberty“ die Freude des Wohnens auf einem neuen Level!

- Hochwertige Eichendielen
- Komfortable Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststoff-Aluminium-Fenster
- Raffstores bzw. Rollläden
- Vollklimatisierung im DG (Fan-Coils)
- Markensanitärprodukte
- Exklusives Feinsteinzeug
- Videogegensprechanlage

Nachhaltigkeit als Lebensstil

„The Liberty“ ist nachhaltig geplant und stolzer Träger des ÖGNI-Zertifikats in Gold, welches das höchste Maß an ökologischer Bauweise unterstreicht. Ganz ohne fossile Brennstoffe können Sie bequem und umweltbewusst leben – mit geringen Betriebskosten. Im Sommer sorgt eine Kühlung über den Fußboden für angenehme Temperaturen, während eine umweltfreundliche Luftwärmepumpe das Gebäude beheizt. Die hauseigene Tiefgarage mit Möglichkeit einer Ladestation für E-Autos gewährleistet zukunftsweisende Mobilität. Ihr Fahrrad oder E-Bike findet im praktischen Fahrradabstellraum Platz, inklusive Lademöglichkeit. Großzügige Urban-Gardening-Flächen bringen das Grün direkt zu Ihnen nach Hause!!

- ÖGNI „Gold“ zertifiziert
- Umweltfreundliche Luftwärmepumpe
- Innovative Fußbodenkühlung
- Geringe Betriebskosten
- Lademöglichkeit für E-Autos & E-Bikes
- Großzügige Urban-Gardening-Flächen

Aus Liebe zur Freiheit

Die Bewohner von „The Liberty“ genießen eine außergewöhnliche Lage, die das Beste aus Shopping, Gastronomie, Erholung und Kultur vereint. Das nahe gelegene Donau Zentrum bietet ein beeindruckendes Einkaufs- und Gastronomieerlebnis, während die grünen Oasen auf der Donauinsel und rund um die Alte Donau unzählige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Entspannung inmitten der Natur versprechen. In unmittelbarer Nähe finden Sie außerdem ein ausgezeichnetes Angebot an Kindergärten und Schulen. Die hervorragende Verkehrsanbindung durch die U1-Station Kagraner Platz ermöglicht es, das Herz Wiens in nur wenigen Minuten zu erreichen. Ob Sie nun die pulsierende Energie der Stadt oder die friedliche Ruhe der Natur

bevorzugen - in „The Liberty“ können Sie beides in vollen Zügen genießen.

Wo der Himmel das Wasser trifft und die Stadt das Grüne

Tauchen Sie ein in die belebte Vielfalt der Donaustadt: Lassen Sie sich von der lebendigen Donauufer-Szene verzaubern, wo trendige Restaurants und Cafés wie Landtmann – Das Bootshaus oder das Strandcafé an der Alten Donau zum Genießen und Erholen einladen. Erleben Sie die grüne Umgebung Wiens hautnah auf der nur wenige Minuten entfernten

Donauinsel – einer atemberaubenden 21 km langen grünen Oase. Hier erstreckt sich eine Landschaft von endlosen Radwegen, versteckten Badestellen und idyllischen Ecken für entspannte

Momente in der Natur. Wenn Sie Wassersport lieben, bietet die Alte Donau vielfältige Möglichkeiten wie Rudern, Segeln oder Schwimmen. Ein besonderer Anziehungspunkt ist das Strandbad Gänsehäufel mit seinem eigenen Freibad und einer großzügigen Liegewiese. Die Umgebung von „The Liberty“ macht Ihr Stadtleben zu einem unvergesslichen Urlaubserlebnis.

Die noch verfügbaren Stellplätze sind den Townhäusern sowie den Dachgeschoßwohnungen Top 17 & Top 18 zugeordnet.

Wohnung Top 2.3

Diese zwei Zimmer-Wohnung mit eigener Terrasse Garten bietet eine ideale Kombination aus Komfort und Natur. Der Neubau garantiert modernes Wohnen mit zeitgemäßen Annehmlichkeiten. Der eigene Garten bzw. die Terrasse bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre grüne Oase nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Die hochwertige Ausstattung sorgt für ein stilvolles Ambiente und lässt keine Wünsche offen.

Die Wohnung verfügt über rund 35 m² und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- offene Wohnküche
- geräumiges Schlafzimmer
- Terrasse
- Garten

Ausstattung

Diese Wohnung bietet endlosen Komfort im eigenen Zuhause und besticht durch eine hochwertige Ausstattung:

- Hochwertige Eichendielen
- Komfortable Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Holz-Aluminium-Fenster
- Raffstores bzw. Rollläden
- Markensanitärprodukte
- Exklusives Feinsteinzeug
- Videogegensprechanlage

Diese Wohnung eignet sich ideal als ein gemütliches Eigenheim wie auch zur Anlage.

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt € 280.112,-**.

Im Gebäude befindet sich auch eine hauseigene Tiefgarage, ein Stellplatz kann ab **€ 27.500,-** erworben werden.

Wenn Sie auf der Suche nach einer modernen Wohnung mit Garten im 22. Bezirk sind, dann ist diese Neubauwohnung genau das Richtige für Sie.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m
Apotheke <125m
Klinik <2.275m
Krankenhaus <3.450m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <325m
Universität <1.175m
Höhere Schule <175m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <900m

Sonstige

Geldautomat <50m
Bank <50m
Post <225m
Polizei <875m

Verkehr

Bus <125m
U-Bahn <150m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <150m
Autobahnanschluss <1.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap