Wulzendorfstraße 103/07, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 53911

# Erstbezug || 2-Zimmer Wohnung mit Garten zum Wohlfühlen || Neubau






Ihr Ansprechpartner

**Aurelian Tranc**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

# Erstbezug || 2-Zimmer Wohnung mit Garten zum Wohlfühlen || Neubau





## Lage

Die Wulzendorferstraße befindet sich in einem aufstrebenden Teil des 22. Wiener Gemeindebezirks Donaustadt und vereint ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe. Geprägt von modernen Wohnprojekten, viel Grün und einer aufgelockerten Bebauung bietet die Umgebung ein angenehmes, familienfreundliches Wohnklima mit hoher Lebensqualität.
Die hervorragende Verkehrsanbindung stellt einen wesentlichen Standortvorteil dar: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Gehdistanz und gewährleistet eine rasche Verbindung zur U-Bahn-Linie U2. Damit sind sowohl das Stadtzentrum als auch die Seestadt Aspern und weitere wichtige Knotenpunkte Wiens bequem und schnell erreichbar – ideal für Berufspendler wie auch für Freizeitaktivitäten.
Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote befinden sich nur wenige Minuten entfernt und decken den täglichen Bedarf komfortabel ab. Ergänzt wird das Angebot durch Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen in der näheren Umgebung, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht.
Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten kommen ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Naherholungsgebiete in der Donaustadt laden zu Bewegung im Freien und zum Abschalten vom Alltag ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Alten Donau und zu den weitläufigen Erholungsräumen der Umgebung.
Die Wulzendorferstraße 101 verbindet somit ruhiges, modernes Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur und optimaler Anbindung – ein Standort, der sowohl heute als auch langfristig überzeugt.

*Ihr Zuhause im Grünen*

In der Wulzendorfstraße im 22. Wiener Gemeindebezirk entsteht derzeit ein hochwertiges Wohnbauprojekt auf Eigengrund.

Sämtliche Wohnungen verfügen über private Außenflächen wie Dachterrassen, Terrassen, Loggien, Balkone oder Eigengärten und bieten damit wertvollen Freiraum für individuelle Wohnbedürfnisse. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen energieeffizient über eine Luft-Wärme-Pumpe.

Für den ruhenden Verkehr stehen insgesamt **34 PKW-Stellplätze** in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.

Die Lage punktet mit einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr: Eine Bushaltestelle befindet sich in nur rund 50 Metern Entfernung. Darüber hinaus sind Einkaufsmöglichkeiten, Bildungsangebote sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen bequem fußläufig erreichbar.

Alle Wohneinheiten werden schlüsselfertig übergeben. Hochwertige Sanitärgegenstände, Fliesenbeläge und Parkettböden sind bereits im Kaufpreis enthalten.

## PROJEKT

- 61 Neubauwohnungen mit 1-3 Zimmer **(Aktuell noch 24 Verfügbar)**
- Wohnflächen zwischen 33 und 101 m² **(Aktuell noch 36m² - 76m² Wohnungen verfügbar)**
- **Alle Wohnungen mit Außenfläche**
- **Kaufpreise beginnend bei 250.000€**

## HIGHLIGHTS

- Parkettböden Eiche Struktur inkl. Holzrandleisten
- **Fußbodenheizung**
- **Luft-Wärme-Pumpe**
- Im DG ist optional eine **Kühlung verfügbar**
- **Großformatige Bodenfliesen** von IMOLA (45 cm x 45 cm)
- **Großformatige Wandfliesen** von IMOLA (30 cm x 60 cm)
- Innentüren mit **hochwertiger Holzumfassungszarge**
- Kunststoff-Alu-Fenster **inklusive Wärme- und Schallschutzverglasung**
- **Außenliegender Sonnenschutz**
- **Holzeingangstür mit Stahlzarge** (Einbruchswiderstandsklasse 2 bzw. RC 2) **& Schallschutz**
- **Eigenkeller**
- **Tiefgarage** im Haus
- **Kinderwagenabstellplatz**
- **Fahrradabstellraum**
- **Hauseigener Kinderspielplatz mit Spielgeräten**
- **Außenwasseranschluss** & **Stromanschluss (230V) in jedem Garten verfügbar**

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 47,53 m²
- **ZIMMER:** 2
- **GARTEN:** 6,44 m²
- **LOGGIA:** 11,17 m²
- **TERRASSE:** 6,06 m²
- **GESCHOSS:** EG

**Baubeginn:** Oktober 2023

**Geplante Fertigstellung:** 30.03.2026

**Kaufpreis Anleger netto:** € 293.270,-- zzgl. 20% USt.
**Kaufpreis Eigennutzer:** € 315.500,--

Optional zu erwerben:
**Garagenplatz für Eigennutzer:** ab € 24.000,--
**5x Gärten für Eigennutzer:** € 8.500,-- bis € 18.500,-- (44,56m² bis 117,85m²)

**Betriebskostenschätzung**
Betriebskosten ca. 2,10 €/m² WNFL zzgl. 10% USt.
Betriebskosten Stellplatz ca. 10,00 € zzgl. 20% USt.
Rücklage 0,25 €/m²

**Vertragserrichter:** Arnold Rechtsanwälte (1,8% zzgl. USt. und Barauslagen)

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

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.

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | ca. 47,53 m² |
| Gartenfläche: | ca. 6,44 m² |
| Kellerfläche: | ca. 3,01 m² |
| Terrassenfläche: | ca. 6,06 m² |
| Loggiafläche: | ca. 11,17 m² |
| Etage: | EG |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WCs: | 1 |
| Gärten: | 1 |
| Keller: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Loggien: | 1 |
| Garagen: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen, Anlage |
| Beziehbar: | 2026-03-30 |
| Eigentumsform: | Wohnungseigentum |
| Mobiliar: | Bad |
| Heizung: | Fußbodenheizung |
| Lärmpegel: | Ruhelage |
| Bauart: | Neubau |
| Zustand: | Erstbezug |
| Baujahr: | 2025 |
| Ausrichtung: | Nordosten |
| Energieausweis: | |
| Gültig bis: | 13.09.2032 |
| HWB: | B 31,6 kWh/m²a |
| fGEE: | A 0,73 |

# Ausstattung

| | |
|---|---|
| Boden: | Fliesen, Parkett |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Luftwärmepumpe |
| Fenster: | Außenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster, Schallschutzfenster |
| WCs: | Toilette, Gäste-WC |
| Bad: | Dusche |
| Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Stellplatzart: | Tiefgarage |
| Extras: | Fahrradraum, Seniorengerecht, Gartennutzung, Rollstuhlgerecht, Kinderspielplatz |

# Preisinformationen

| | |
|---|---|
| Kaufpreis: | 315.500,00 € |

| | |
|---|---|
| Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| Vertragserrichtungskosten: | Arnold Rechtsanwälte 1,8% (zzgl. USt. und Barauslagen) |
| Provision: | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |

# Weitere Fotos



Projektansicht visualisiert



Beispielfoto Wohnzimmer



Beispielwohnung Küche



Beispielwohnung Schlafzimmer



Beispielwohnung Badezimmer




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

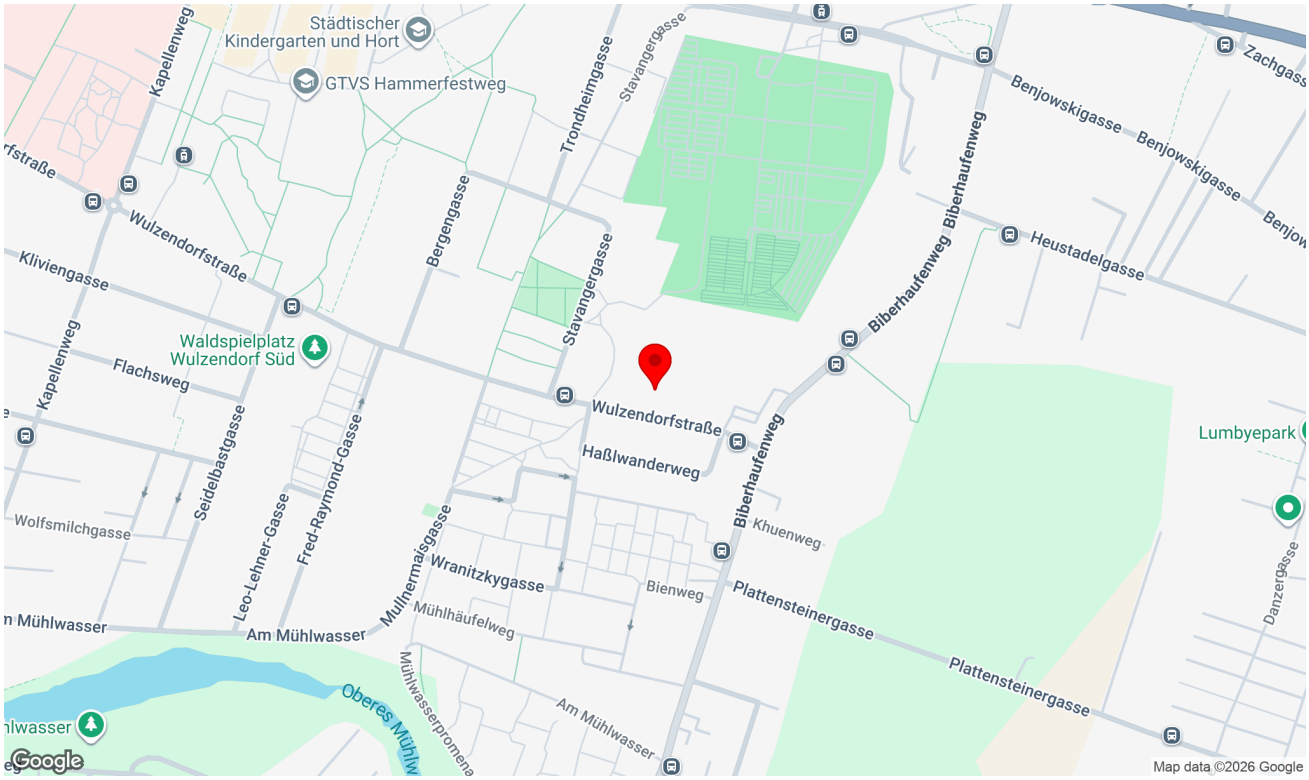





RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

# Lage

Wulzendorfstraße 103/07, 1220 Wien




## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 225 m |
| Apotheke | 50 m |
| Klinik | 825 m |
| Krankenhaus | 1.150 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 125 m |
| Bäckerei | 650 m |
| Einkaufszentrum | 3.200 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 75 m |
| U-Bahn | 825 m |
| Straßenbahn | 525 m |
| Bahnhof | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 2.325 m |

### Kinder & Schulen

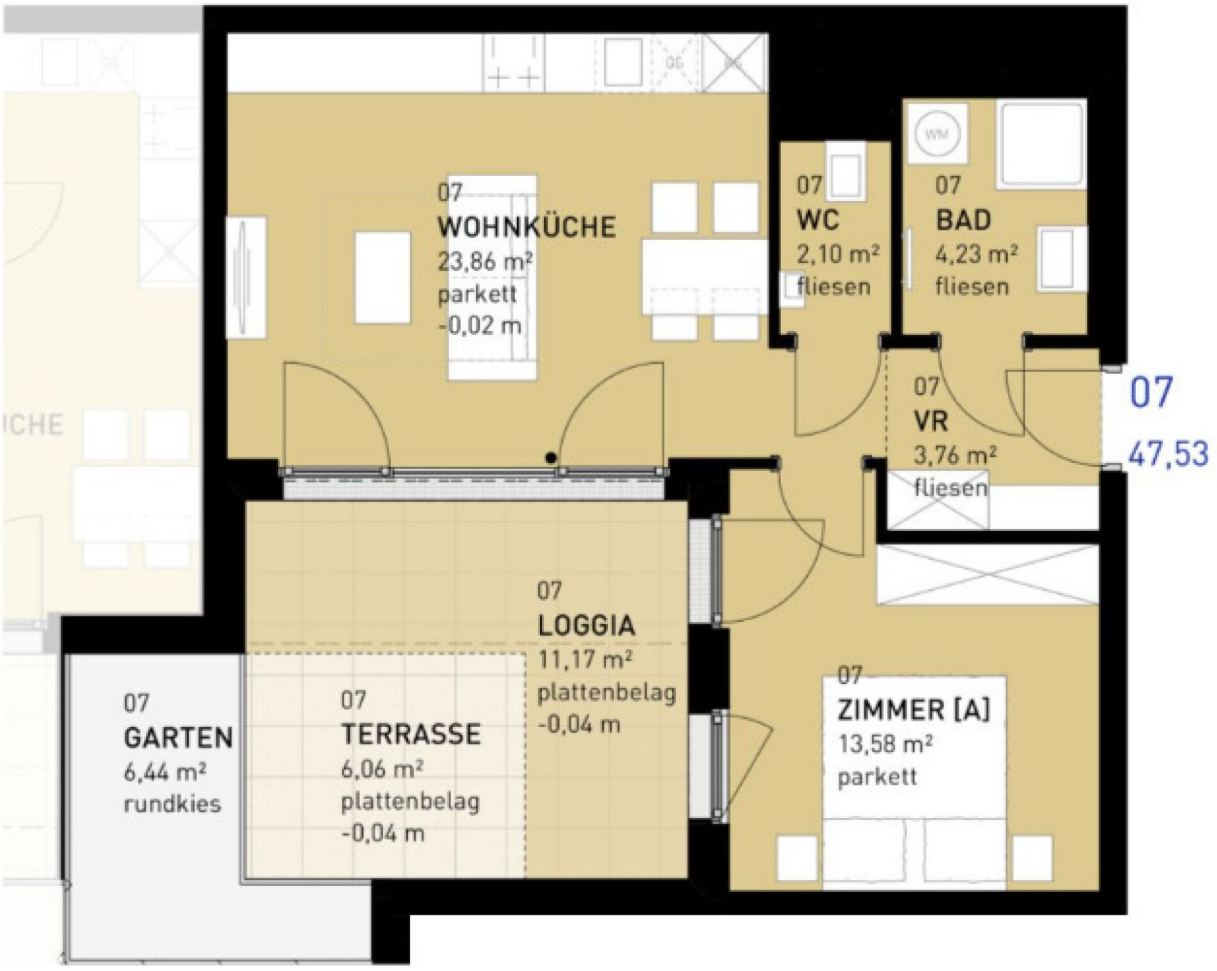
| | |
|---|---|
| Schule | 450 m |
| Kindergarten | 250 m |
| Universität | 2.350 m |
| Höhere Schule | 2.525 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Geldautomat | 650 m |
| Bank | 725 m |
| Post | 700 m |
| Polizei | 525 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Pläne




WULZENDORFSTRASSE 103 | 1220 WIEN

ERDGESCHOSS

NORDEN

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

## Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

### Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.





## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886
**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917
**E-Mail** info@awfs.at