

# Ein Projekt der Sonderklasse wartet auf Sie - Ihr neues Eigenheim in Top- Lage des 22. Bezirks!

Ludwig-Reindl-Gasse 1 | 1220 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.0G | Millennium Tower, 1200 Wien  
T +43 1 236 97 97  
[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)

## HIGHLIGHTS

---

- **großer Innenhof** mit abwechslungsreichen Spielmöglichkeiten sorgt für Freizeitspaß direkt vor der Haustür.
- **Private Gartenbeete mit exklusivem Freibereich** mit **Outdoor Küche** und **Spielplatz** auf dem Dach können **optional erworben** werden.
- Angenehmes Wohnambiente mit **großzügigen Verglasungen** und **bodentiefen Fenstern** ermöglichen einen freien Blick.
- Ebenso **Tiefgaragenplätze** und private **Fahrradabstellplätze**, auch für Lastenfahrräder.
- **100 PKW-Stellplätze** in der Tiefgarage - auch **für Elektrofahrzeuge nachrüstbar**.
- **Balkon-Photovoltaik** („Balkonkraftwerk“) mit direkter Strom-Einspeisung in Ihre Wohnung KomfortPlus.
- Ein rund 70 m<sup>2</sup> **großer Fitnessraum** mit Freibereich und ein **Yoga Raum** dienen gerne zum Abschalten vom stressigen Alltag.

# DAS PROJEKT



## KEY FACTS

---

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| <b>Adresse:</b>              | 1220 Wien, Ludwig-Reindl-Gasse 1 |
| <b>Objektart:</b>            | Wohnung                          |
| <b>Bauart:</b>               | Neubau                           |
| <b>Zustand:</b>              | Erstbezug                        |
| <b>verfügbare Einheiten:</b> | 5 von 10 verfügbar               |
| <b>Zimmer:</b>               | 1 - 3                            |
| <b>Beziehbar ab:</b>         | voraussichtlich Ende 2027        |

## NEBENKOSTEN

---

|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| <b>Grunderwerbsteuer:</b> | 3,5% des Kaufpreises           |
| <b>Eintragungsgebühr:</b> | 1,1% des Kaufpreises           |
| <b>Provision:</b>         | Provision bezahlt der Abgeber. |





## AUSSTATTUNG

---

- **Tiefe Balkone** und **Terrassen** vergrößern Ihre Wohnung ins Freie
- Fix verbaute **Split-Klimageräte** in 60 Wohnungen, alle anderen Wohnungen sind mit Split-Klimageräten nachrüstbar.
- Eine **Fußbodenheizung mit Fernwärme** sorgt für angenehme Wärme.
- Sicherheitseingangstüren
- Echtholzboden Eiche geklebt
- **Außenliegende, elektrisch bedienbare Rollläden**, alle Fenster mit **3-Scheiben-Isolierverglasung**.
- Betreffend **Küchenplanung** stehen ihnen die **Verkäufer** sehr gerne **beratend** mit Beispielen zur Seite.

## ENERGIEAUSWEIS

---

- HWB 20.6 kWh/m<sup>2</sup>a
- Klasse A

## Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 250 m   |
| Apotheke    | 625 m   |
| Klinik      | 1.450 m |
| Krankenhaus | 3.600 m |

## Nahversorgung

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Supermarkt      | 225 m |
| Bäckerei        | 375 m |
| Einkaufszentrum | 750 m |

## Verkehr

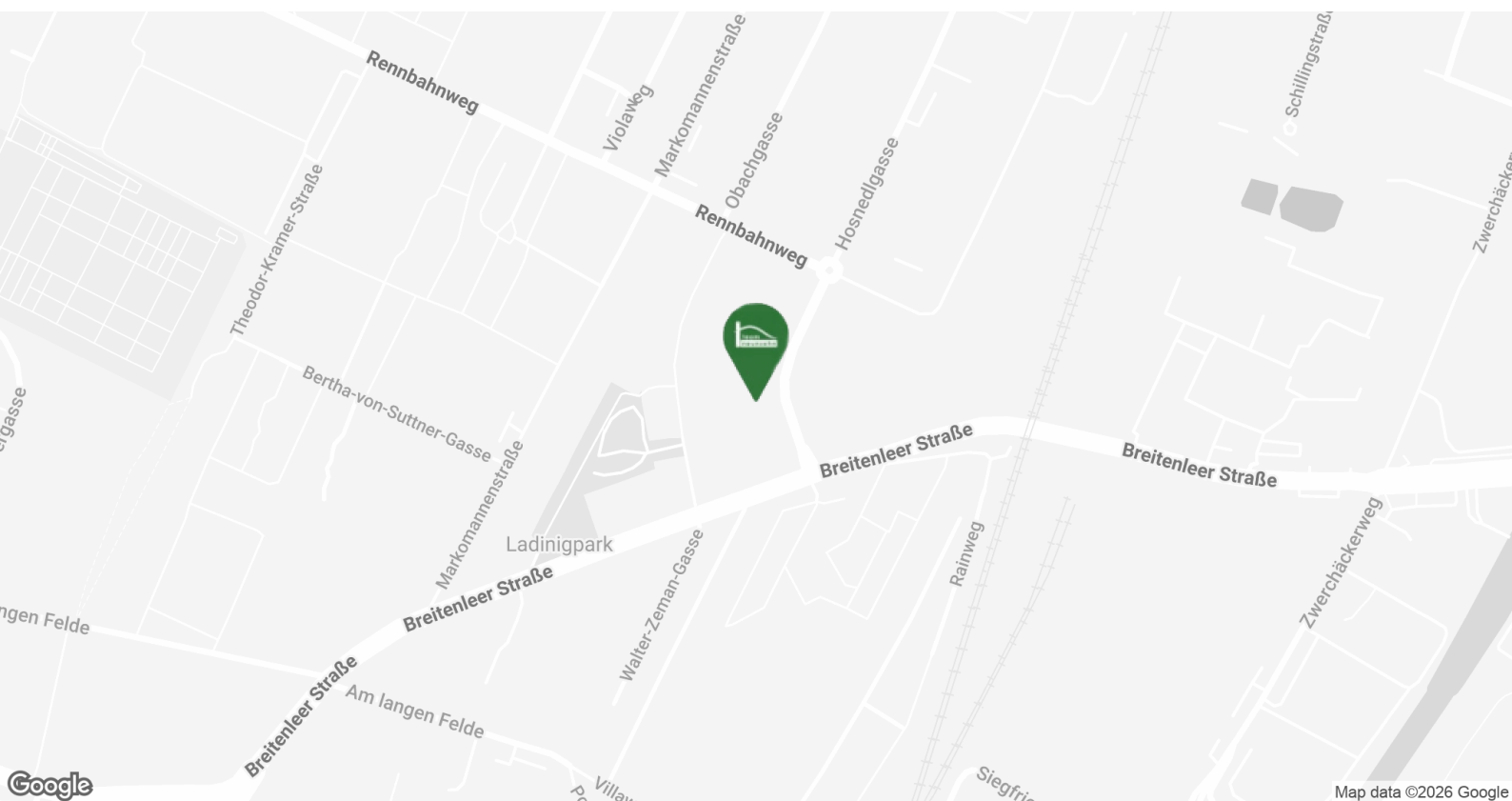
|                   |       |
|-------------------|-------|
| Bus               | 75 m  |
| U-Bahn            | 950 m |
| Straßenbahn       | 700 m |
| Bahnhof           | 950 m |
| Autobahnanschluss | 800 m |

## Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 350 m   |
| Kindergarten  | 200 m   |
| Universität   | 2.150 m |
| Höhere Schule | 1.325 m |

## Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 1.125 m |
| Bank        | 1.125 m |
| Post        | 900 m   |
| Polizei     | 1.000 m |

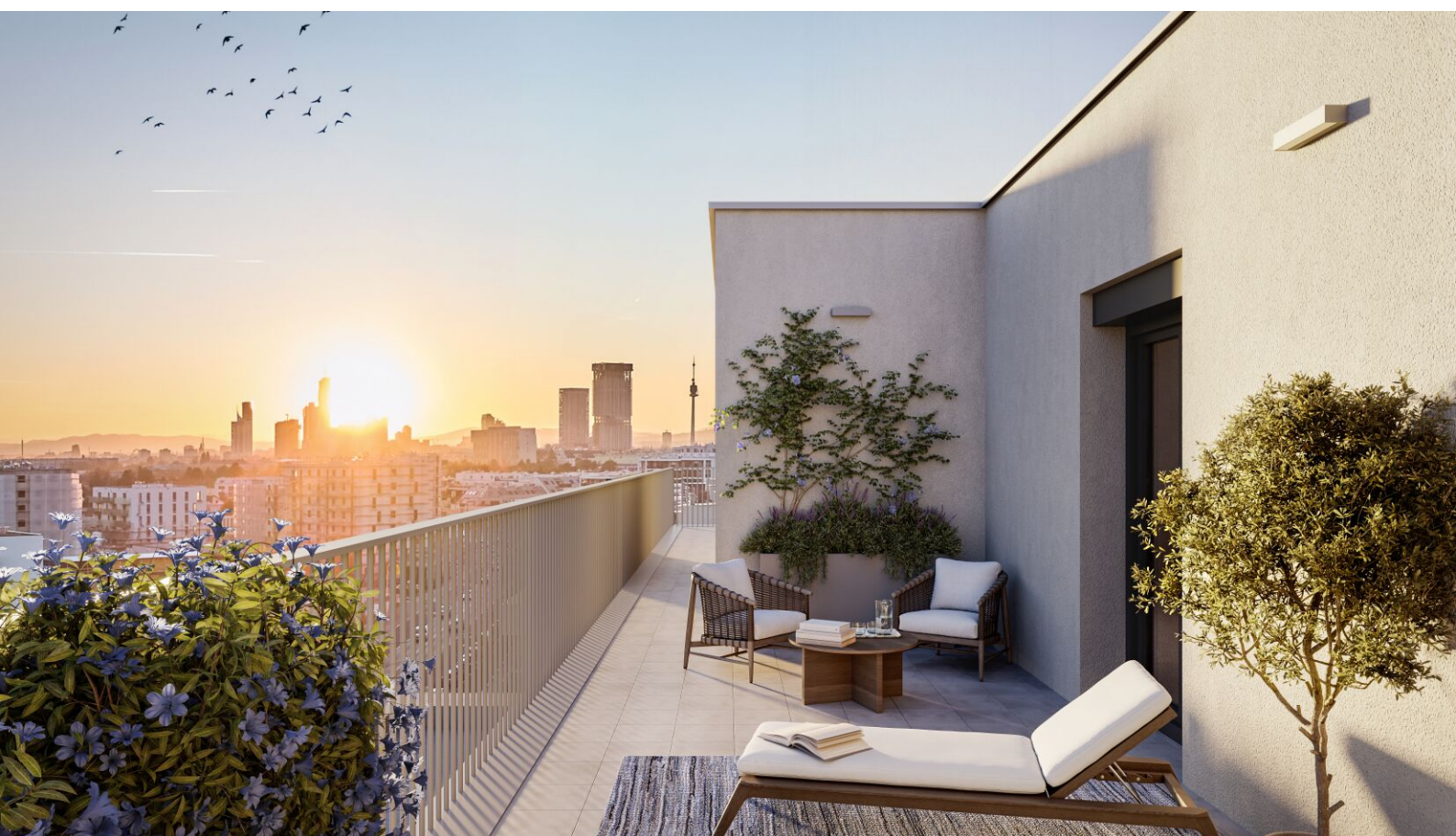


















# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 1-16/1-16A

66,81 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 387.000,00

Anlegerpreis: € 344.000,00

Ludwig-Reindl-Gasse 1, 1220 Wien

Top 1-16 & Top 1-16A

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Wohnen        | 49,12 m <sup>2</sup>       |
| Büro          | 17,69 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt</b> | <b>66,81 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon Wohnen | 10,68 m <sup>2</sup>       |

LAGEPLAN  
GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS



# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 1-30

37,19 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 248.000,00

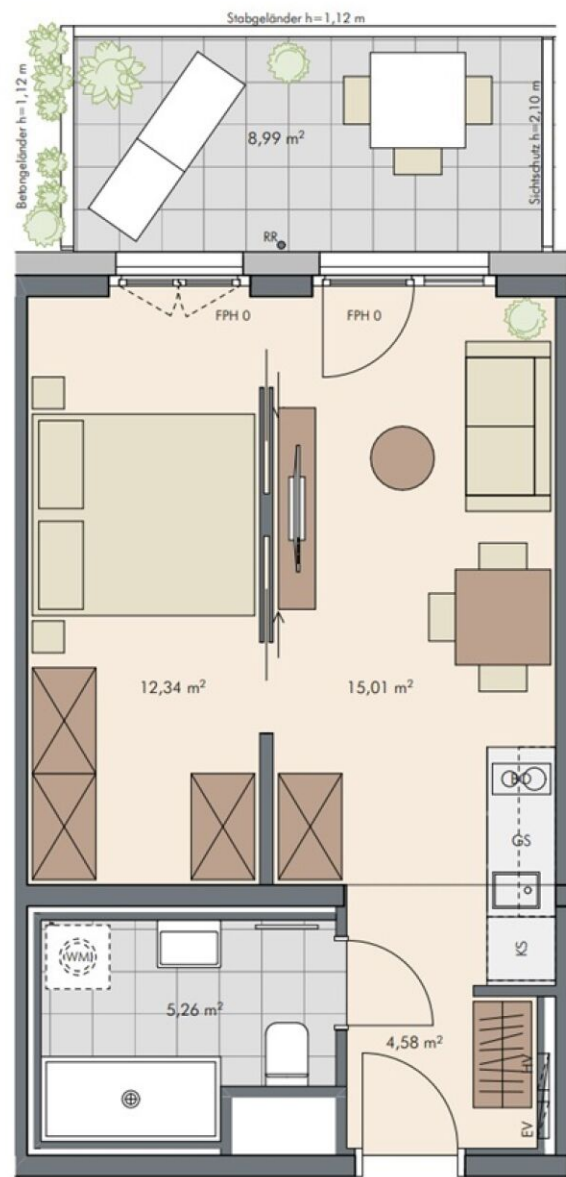
Anlegerpreis: € 221.000,00

Ludwig-Reindl-Gasse 1, 1220 Wien

## Top 1-30

Wohnen 37,19 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,99 m<sup>2</sup>

LAGEPLAN  
GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 1-30

# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 1-42

37,44 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 252.000,00

Anlegerpreis: € 224.000,00

Ludwig-Reindl-Gasse 1, 1220 Wien

## Top 1-42

Wohnen 37,44 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,95 m<sup>2</sup>



LAGEPLAN  
GRUNDRISS 4.OBERGESCHOSS



# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 1-51

48,72 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 304.000,00

Anlegerpreis: € 271.000,00

Ludwig-Reindl-Gasse 1, 1220 Wien

## Top 1-51

Wohnen 48,72 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,09 m<sup>2</sup>



WOHNUNG 1-51

LAGEPLAN  
GRUNDRISS 5. OBERGESCHOSS



# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 1-74

30,43 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 270.000,00

Anlegerpreis: € 240.000,00

Ludwig-Reindl-Gasse 1, 1220 Wien

### Top 1-74

|          |                      |
|----------|----------------------|
| Wohnen   | 30,43 m <sup>2</sup> |
| Terrasse | 19,89 m <sup>2</sup> |
| Garten   | 3,43 m <sup>2</sup>  |



LAGEPLAN  
GRUNDRISS DACHGESCHOSS

