



Exklusives Wohnen in Top Lage Nähe U1 und Alten Donau

Am Freihof 7-9 | 1220 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

HIGHLIGHTS

- top-moderner Erstbezugs-Neubau
- massive Bauweise mit hochwertiger Dämmung
- hochwertige Ausstattung (Fußbodenheizung- und Kühlung, wärmegegedämmte Kunststoff-Alu-Isolierglasfenster, Außenjalousien etc.)
- Nachhaltige Luftwärmepumpe als effizientes modernes Heizsystem
- Photovoltaik am Dach für Stromgewinnung der Allgemeinflächen
- Hochbeete in der Gemeinschaftsfläche im Hofbereich
- Kinderspielplatz
- Nur ca. 200m zur U1 Kagraner Platz. Nähe zur Alten Donau
- ideal als **Eigennutzer- oder Vorsorgewohnung** geeignet
- **Stellplätze** in der **hauseigenen Tiefgarage**
- Zertifizierung: ÖGNI Gold Status

KEY FACTS

Adresse:	1220 Wien, Am Freihof 7-9
Objektart:	Haus, Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
verfügbare Einheiten:	9 von 28 verfügbar
Zimmer:	2 - 4
Beziehbar ab:	ab sofort

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer:	3,5% des Kaufpreises
Eintragungsgebühr:	1,1% des Kaufpreises
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

1220 WIEN AM FREIHOF 7-9

- hohe Bauqualität - stylische Optik
- sehr hochwertig ausgestattet
- Nahe U1 Kagraner Platz
- Neubau Erstbezug (März 25)
- Luft-Wärmepumpe mit



AUSSTATTUNG

- **Vollwärmeschutzfassade** (geringer Heizwärmebedarf = geringe Heizkosten)
- **Lift**
- **Fußbodenheizung und Kühlung**
- **wärmegedämmte Kunststoff-Alu-Isolierglasfenster**
- **Eichendielen Parkettböden**
- **außenliegender Sonnenschutz**
- **großformatiges Feinsteinzeug** (in den Nassbereichen)
- **hochwertige** Sanitäreinrichtung (z.b. Laufen Pro, Hansgrohe bzw. gleichwertiges)
- **Sicherheitseingangstüre**
- **Kellerabteile für jede Wohnung**
- **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum**
- **Hochbeete im Hofbereich mit Sitzmöglichkeiten und**

Fahrradständer

- **Tiefgaragenstellplätze mit Möglichkeit einer E-Ladestation für PKW's und E-Bikes.**

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 33.8 kWh/m²a
- Klasse B

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	100 m
Bäckerei	75 m
Einkaufszentrum	900 m

Verkehr

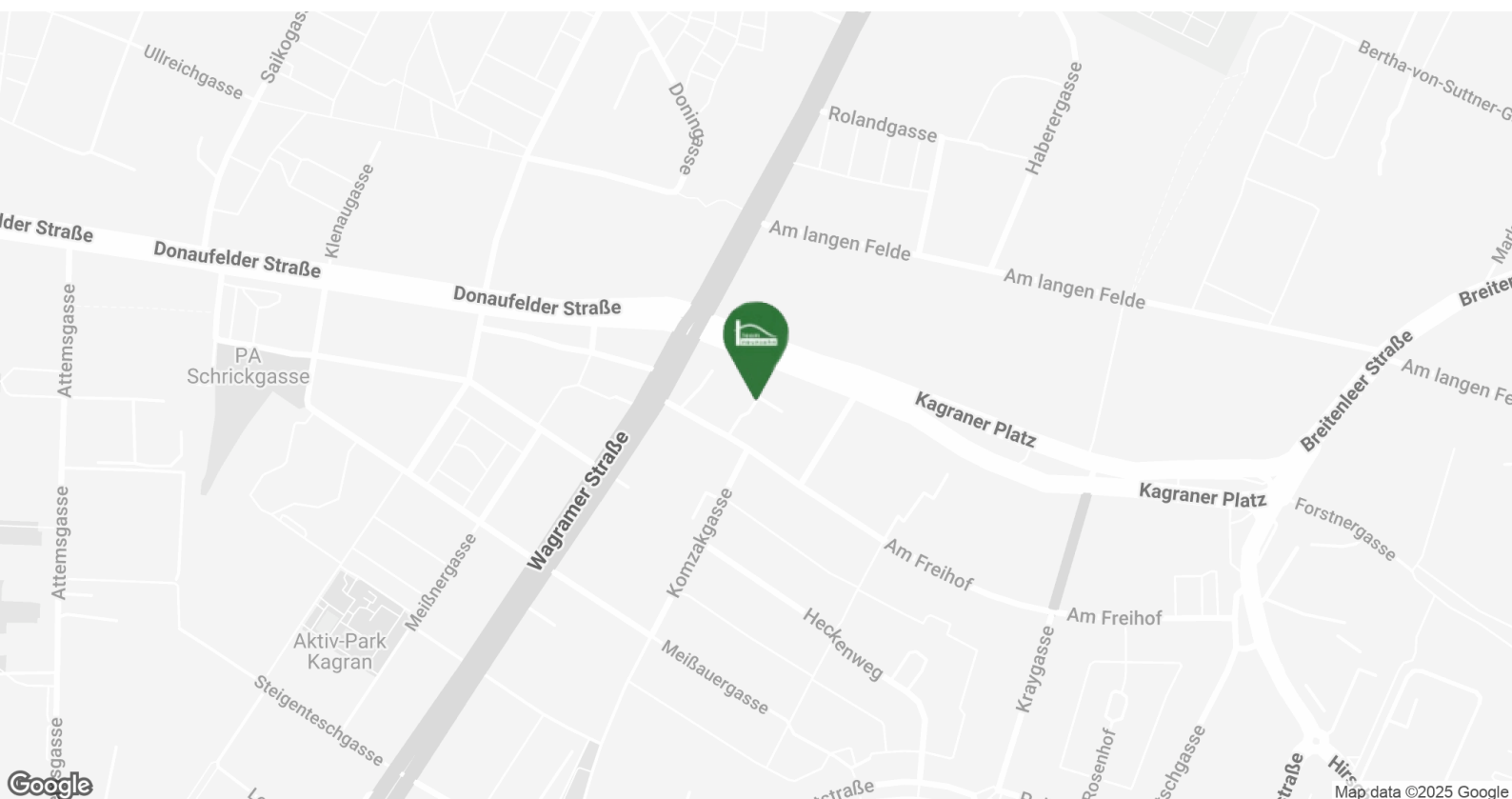
Bus	125 m
U-Bahn	150 m
Straßenbahn	175 m
Bahnhof	125 m
Autobahnanschluss	1.475 m

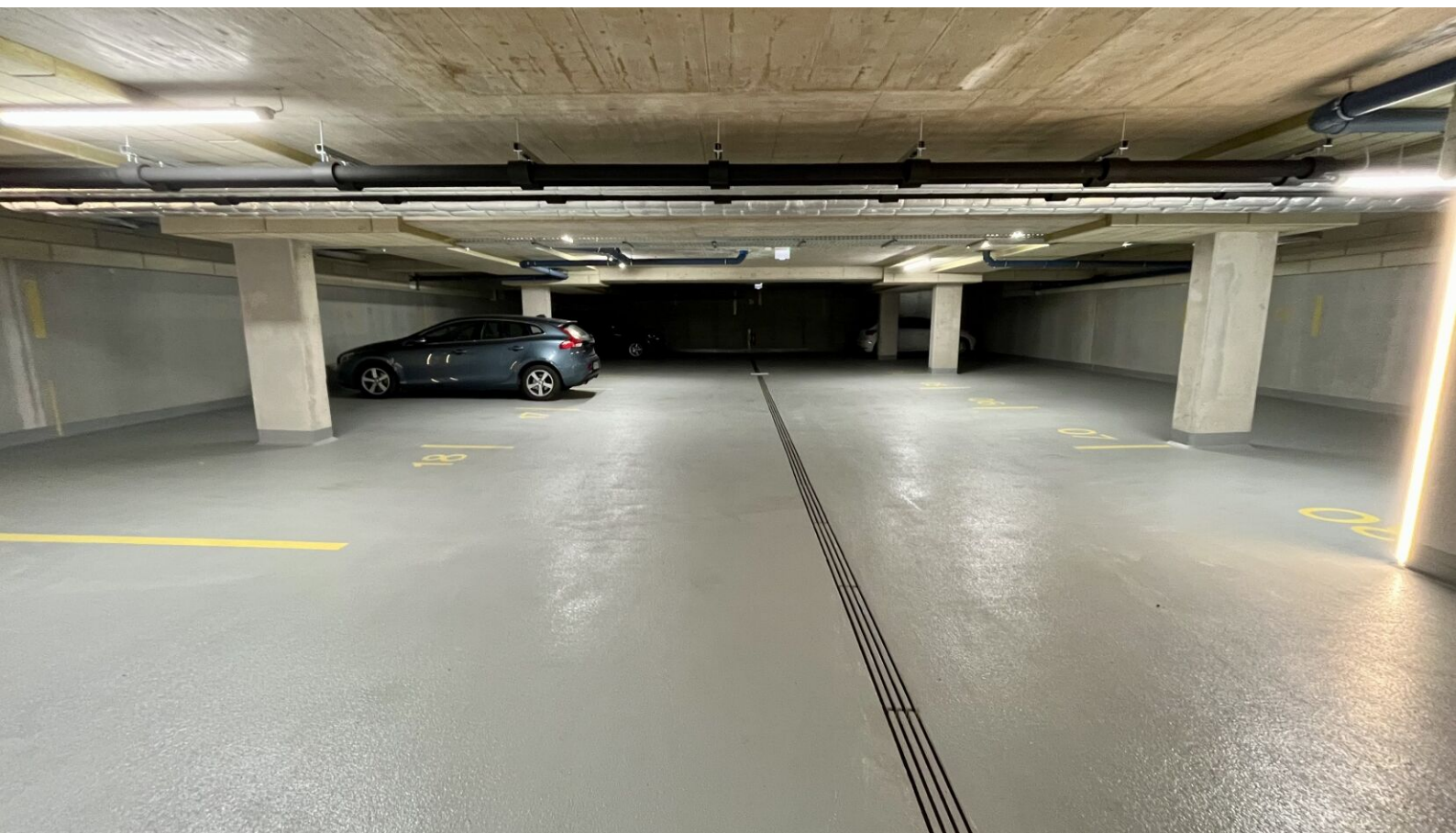
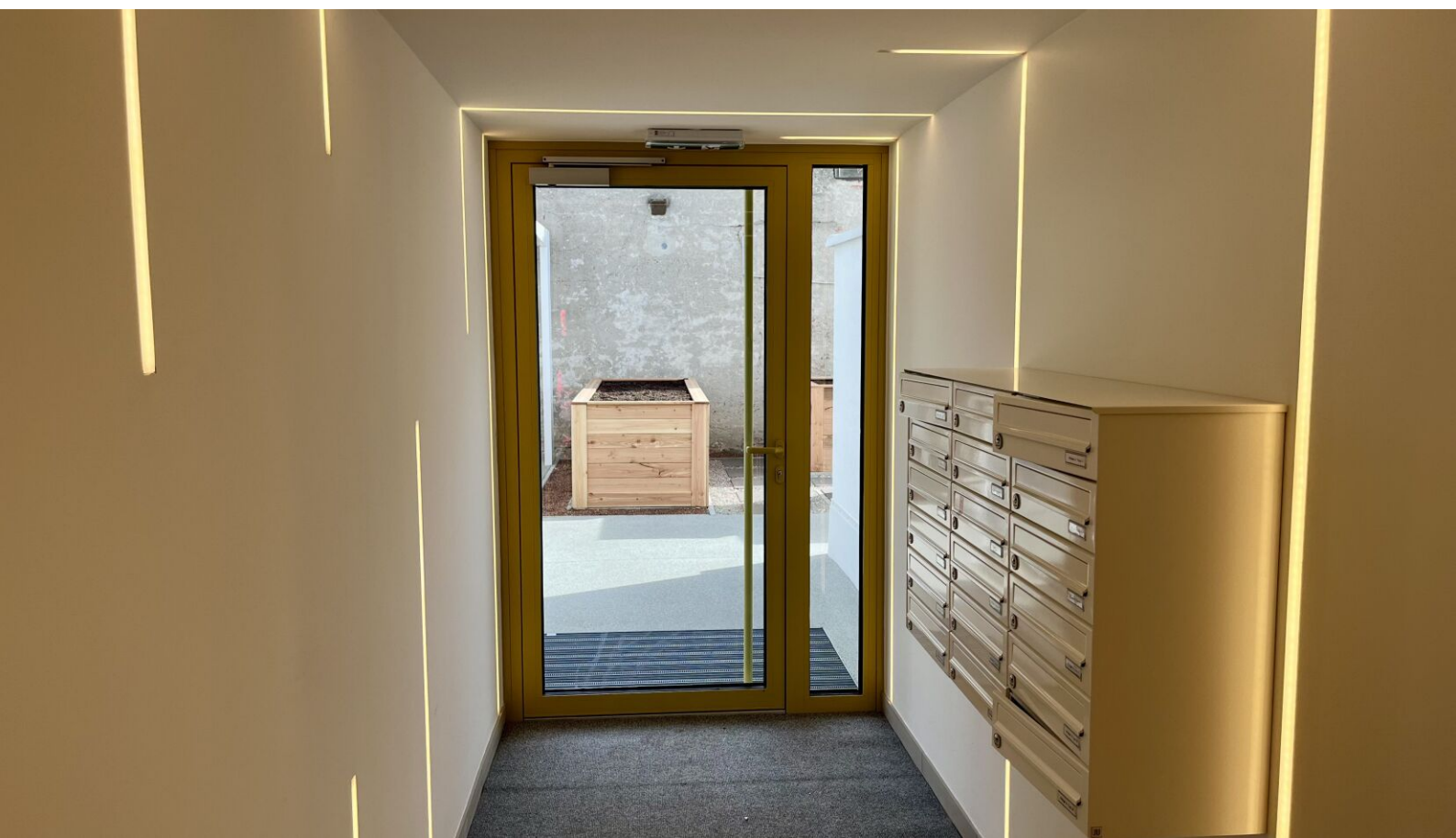
Kinder & Schulen

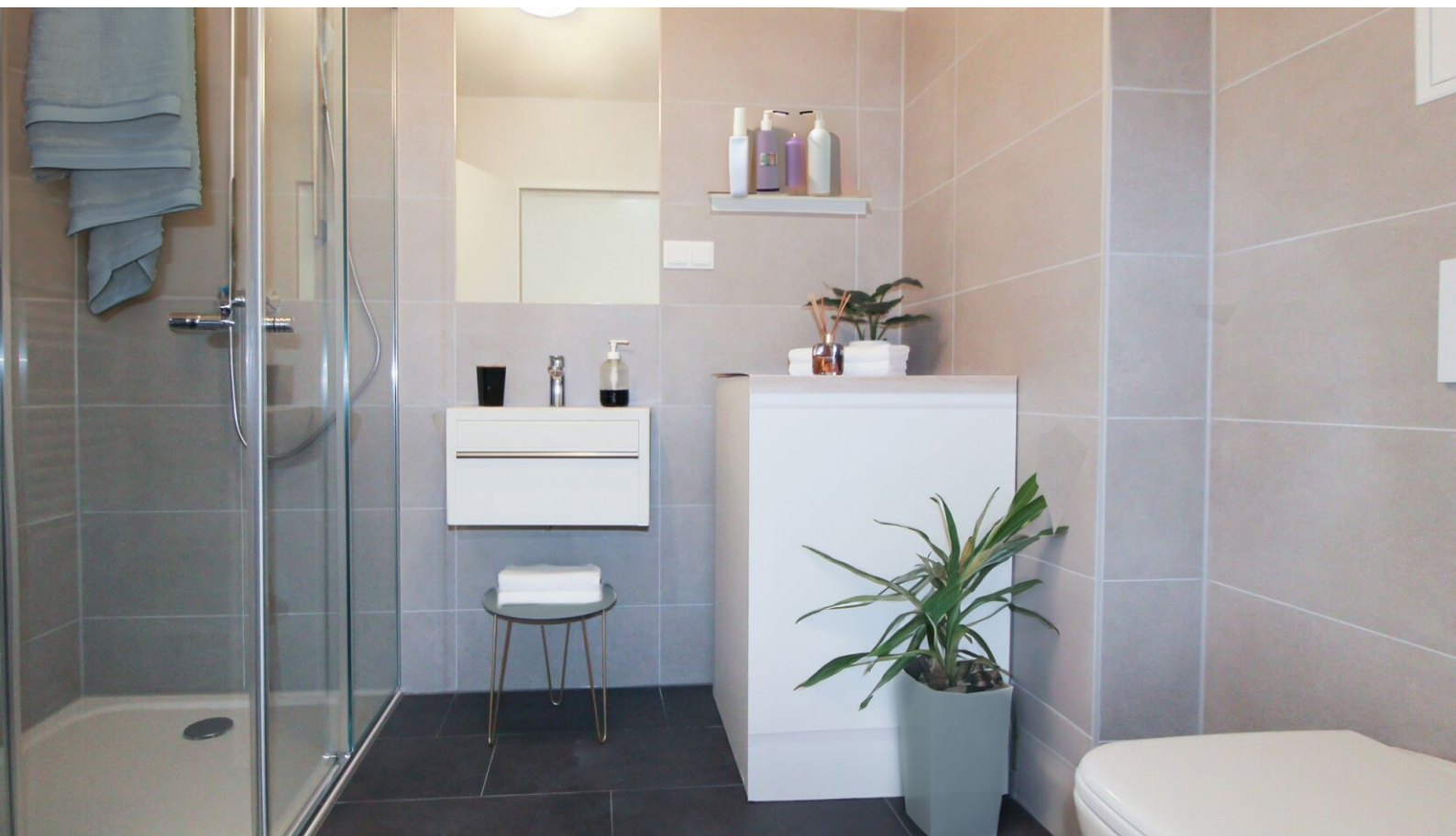
Schule	275 m
Kindergarten	325 m
Universität	1.175 m
Höhere Schule	175 m

Sonstige

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











VERFÜGBARE EINHEITEN



Top TH 1

116,21 m²

Endnutzerpreis: € 799.000,00

Anlegerpreis: € 735.080,00

3SI IMMO GROUP

Am Freihof 7-9
1220 Wien

Townhouse 1

Wohnfläche	116,10 m ²
Garten	53,49 m ²
Terrasse EG	21,42 m ²
Terrasse 1. DG	8,59 m ²
Zugang/Weg	15,95 m ²

1	Vorraum	4,23 m ²
2	Wohnküche	24,76 m ²
3	WC	1,74 m ²
4	Abstellraum	4,81 m ²
5	Vorraum	4,84 m ²
6	Zimmer	17,84 m ²
7	Zimmer	13,73 m ²
8	Abstellraum	3,29 m ²
9	Bad	5,91 m ²
10	Vorraum	2,10 m ²
11	Zimmer	12,62 m ²
12	Garderobe	6,11 m ²
13	Bad	7,69 m ²
14	Office	6,43 m ²



Erdgeschoß



1. Dachgeschoß



1. Obergeschoß

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.



A3 | M 1:100 0 5

Die in der Planendarstellung 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. Ständliche Maße sind Rohbaumasse. Planstand: Dezember 2024

VERFÜGBARE EINHEITEN



Top TH 2

116,20 m²

Endnutzerpreis: € 799.000,00

Anlegerpreis: € 735.080,00

3SI IMMO
GROUP

Am Freihof 7-9
1220 Wien

Townhouse 2

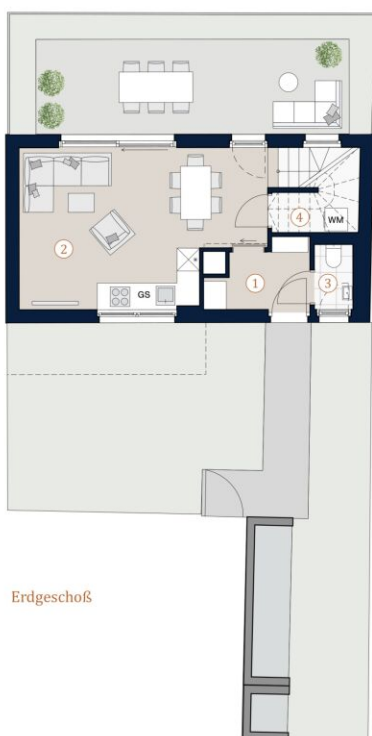
Wohnfläche	116,08 m ²
Garten	59,24 m ²
Terrasse EG	21,26 m ²
Terrasse 1. DG	8,59 m ²
Zugang/Weg	8,17 m ²

1	Vorraum	4,23 m ²
2	Wohnküche	24,76 m ²
3	WC	1,74 m ²
4	Abstellraum	4,81 m ²
5	Vorraum	4,82 m ²
6	Zimmer	17,84 m ²
7	Zimmer	13,73 m ²
8	Abstellraum	3,29 m ²
9	Bad	5,91 m ²
10	Vorraum	2,10 m ²
11	Zimmer	12,62 m ²
12	Garderobe	6,11 m ²
13	Bad	7,69 m ²
14	Office	6,43 m ²

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.



Erdgeschoß



1. Dachgeschoß



1. Obergeschoß



A3 | M 1:100 0 5

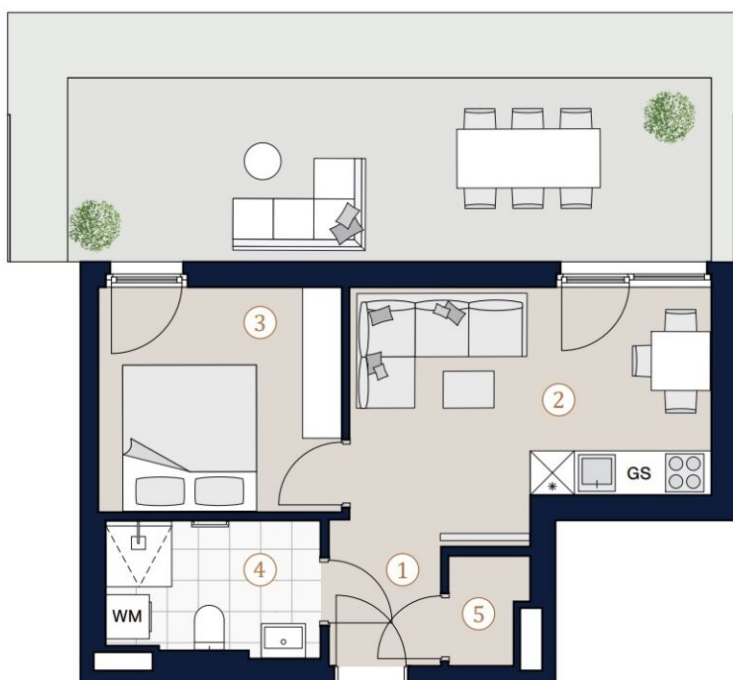
Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.
Es gilt die Bau- und Ausstattungsberechnung. Statische Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Dezember 2024

Top 3 - Stiege 1

34,98 m²

Endnutzerpreis: € 280.112,00

Anlegerpreis: € 257.703,04



Am Freihof 7-9
1220 Wien

Top 3 · Erdgeschoß · Haus 1

Wohnfläche	34,98 m²
Terrasse	21,88 m²
Garten	10,90 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



Top 17 - Stiege 1

94,07 m²

Endnutzerpreis: € 715.122,00

Anlegerpreis: € 657.912,24



2. Dachgeschoß

Dachterrasse

Am Freihof 7-9
1220 Wien

Top 17 · 2. Dachgeschoß · Haus 1

Wohnfläche	94,07 m²
Terrasse	8,69 m²
Dachterrasse	33,75 m²

1	Vorraum	5,47 m ²
2	Wohnküche	37,67 m ²
3	Zimmer	20,45 m ²
4	Zimmer	14,90 m ²
5	Bad	9,54 m ²
6	WC	1,79 m ²
7	Abstellraum	4,25 m ²

Übersicht



VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 18 - Stiege 1

97,68 m²

Endnutzerpreis: € 741.308,80

Anlegerpreis: € 682.004,10



2. Dachgeschoß

Dachterrasse

Am Freihof 7-9
1220 Wien

Top 18 · 2. Dachgeschoß · Haus 1

Wohnfläche	97,68 m ²
Terrasse	7,74 m ²
Dachterrasse	37,33 m ²

1	Vorraum	6,33 m ²
2	Wohnküche	41,33 m ²
3	Zimmer	19,11 m ²
4	Zimmer	17,75 m ²
5	Bad	9,87 m ²
6	WC	1,73 m ²
7	Abstellraum	1,56 m ²

Übersicht



VERFÜGBARE EINHEITEN

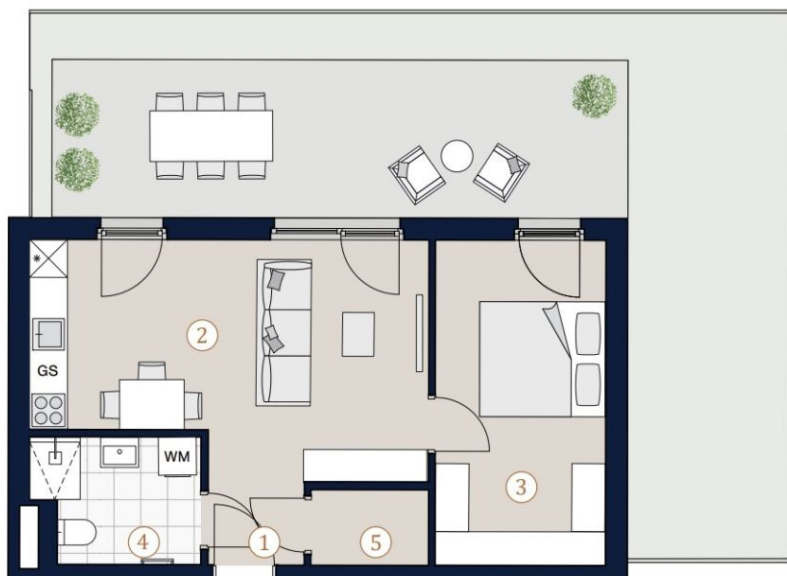


Top 1 - Stiege 2

44,95 m²

Endnutzerpreis: € 337.950,00

Anlegerpreis: € 310.914,00



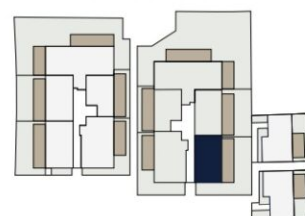
Am Freihof 7-9
1220 Wien

Top 1 · Erdgeschoß · Haus 2

Wohnfläche	44,95 m²
Terrasse	22,75 m²
Garten	28,34 m²

1	Vorraum	2,01 m ²
2	Wohnküche	21,81 m ²
3	Zimmer	13,88 m ²
4	Bad	5,02 m ²
5	Abstellraum	2,23 m ²

Übersicht

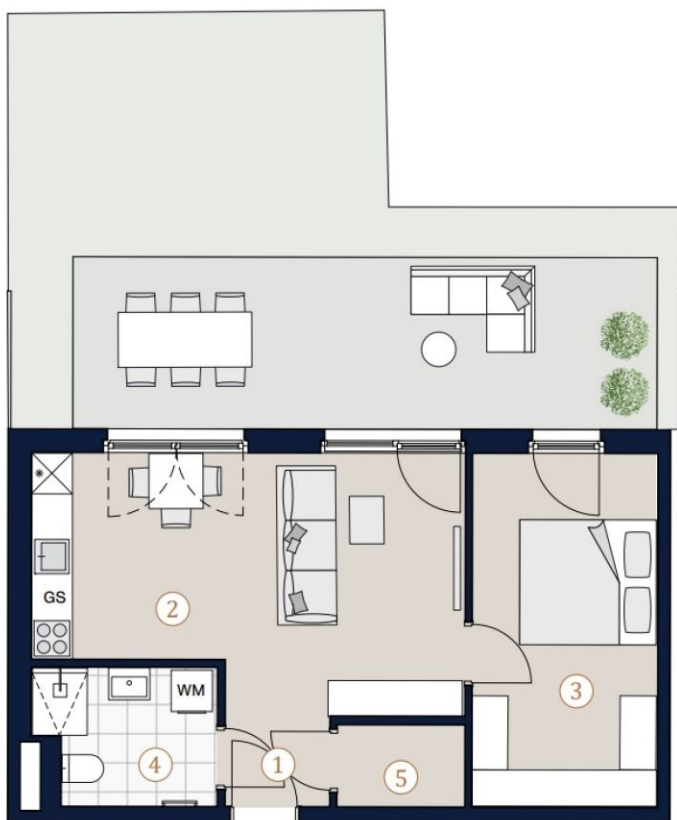


Top 5 - Stiege 2

44,97 m²

Endnutzerpreis: € 333.570,00

Anlegerpreis: € 306.884,40



Am Freihof 7-9

1220 Wien

Top 5 • Erdgeschoß • Haus 2

Wohnfläche	44,97 m²
Terrasse	21,25 m²
Garten	25,04 m²

1	Vorraum	2,01 m ²
2	Wohnküche	21,83 m ²
3	Zimmer	13,88 m ²
4	Bad	5,02 m ²
5	Abstellraum	2,23 m ²

Übersicht



VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 17 - Stiege 2

94,07 m²

Endnutzerpreis: € 715.122,00

Anlegerpreis: € 657.912,24



Am Freihof 7-9
1220 Wien

Top 17 • 2. Dachgeschoß • Haus 2

Wohnfläche	94,07 m ²
Terrasse	8,69 m ²
Dachterrasse	33,75 m ²

1	Vorraum	5,47 m ²
2	Wohnküche	37,67 m ²
3	Zimmer	20,45 m ²
4	Zimmer	14,90 m ²
5	Bad	9,54 m ²
6	WC	1,79 m ²
7	Abstellraum	4,25 m ²

Übersicht



VERFÜGBARE EINHEITEN

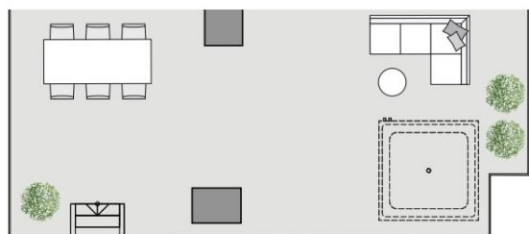


Top 18 - Stiege 2

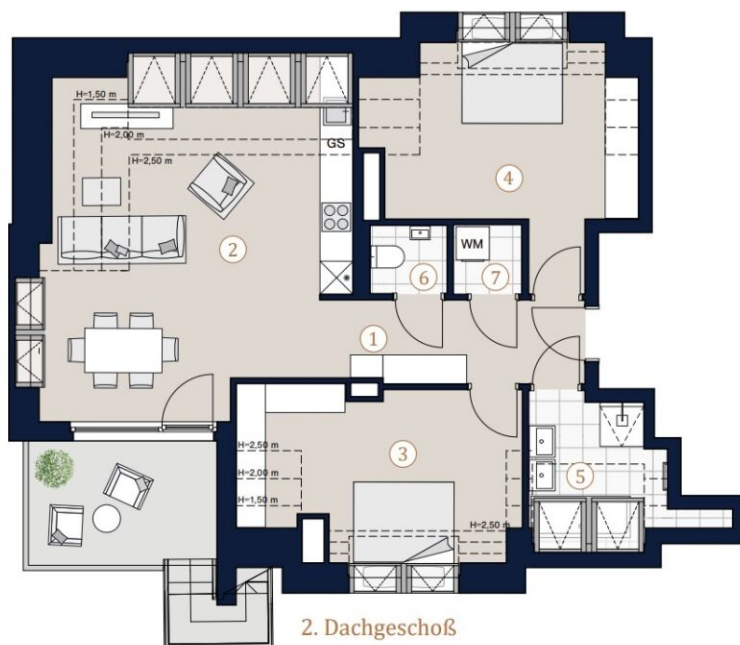
97,68 m²

Endnutzerpreis: € 741.308,80

Anlegerpreis: € 682.004,10



Dachterrasse



2. Dachgeschoß

Am Freihof 7-9
1220 Wien

Top 18 · 2. Dachgeschoß · Haus 2

Wohnfläche	97,68 m²
Terrasse	7,74 m²
Dachterrasse	37,33 m²

1	Vorraum	6,33 m ²
2	Wohnküche	41,33 m ²
3	Zimmer	17,75 m ²
4	Zimmer	19,11 m ²
5	Bad	9,87 m ²
6	WC	1,73 m ²
7	Abstellraum	1,56 m ²

Übersicht

