



# Exklusives Wohnen in Top Lage Nähe U1 und Alten Donau

Am Freihof 7-9 | 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

---

- Erstbezugs-Neubau in topmoderner Architektur
- Massive Bauweise mit hochwertiger Dämmung
- Fußbodenheizung und Kühlung für höchsten Komfort
- Wärmegedämmte Kunststoff-Alu-Isolierglasfenster
- Nachhaltige Luftwärmepumpe als effizientes Heizsystem
- Photovoltaik-Anlage zur Stromgewinnung für Allgemeinflächen
- Hochbeete und ein Kinderspielplatz in der gemeinschaftlich genutzten Außenfläche
- Nur ca. 200 Meter zur U1 Kagraner Platz, in unmittelbarer Nähe zur Alten Donau
- Ideal als Eigenheim oder Vorsorgewohnung geeignet
- Zertifizierung mit ÖGNI Gold Status für nachhaltiges Bauen

## KEY FACTS

---

<b>Adresse:</b>	1220 Wien, Am Freihof 7-9
<b>Objektart:</b>	Haus, Wohnung
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>verfügbare Einheiten:</b>	7 von 16 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	2 - 4
<b>Beziehbar ab:</b>	ab sofort

## NEBENKOSTEN

---

<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,5% des Kaufpreises
<b>Eintragungsgebühr:</b>	1,1% des Kaufpreises
<b>Provision:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.





## AUSSTATTUNG

---

- Vollwärmeschutzfassade für geringe Heizkosten und hohen Wohnkomfort
- Lift im Gebäude
- Fußbodenheizung und -kühlung für angenehmes Raumklima
- Wärmegedämmte Kunststoff-Alu-Isolierglasfenster
- Edle Eichendielen Parkettböden
- Großformatiges Feinsteinzeug in den Nassbereichen
- Außenliegender Sonnenschutz für zusätzliche Energieeffizienz
- Hochwertige Sanitäreinrichtungen von Marken wie Laufen Pro und Hansgrohe
- Sicherheitseingangstür für erhöhten Schutz
- Kellerabteile für jede Wohnung
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- Gemeinschaftsfläche mit Hochbeeten, Sitzmöglichkeiten und

Fahrradständern

- Tiefgaragenstellplätze mit der Möglichkeit einer E-Ladestation für PKWs und E-Bikes

## ENERGIEAUSWEIS

---

- HWB 33.8 kWh/m<sup>2</sup>a
- 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

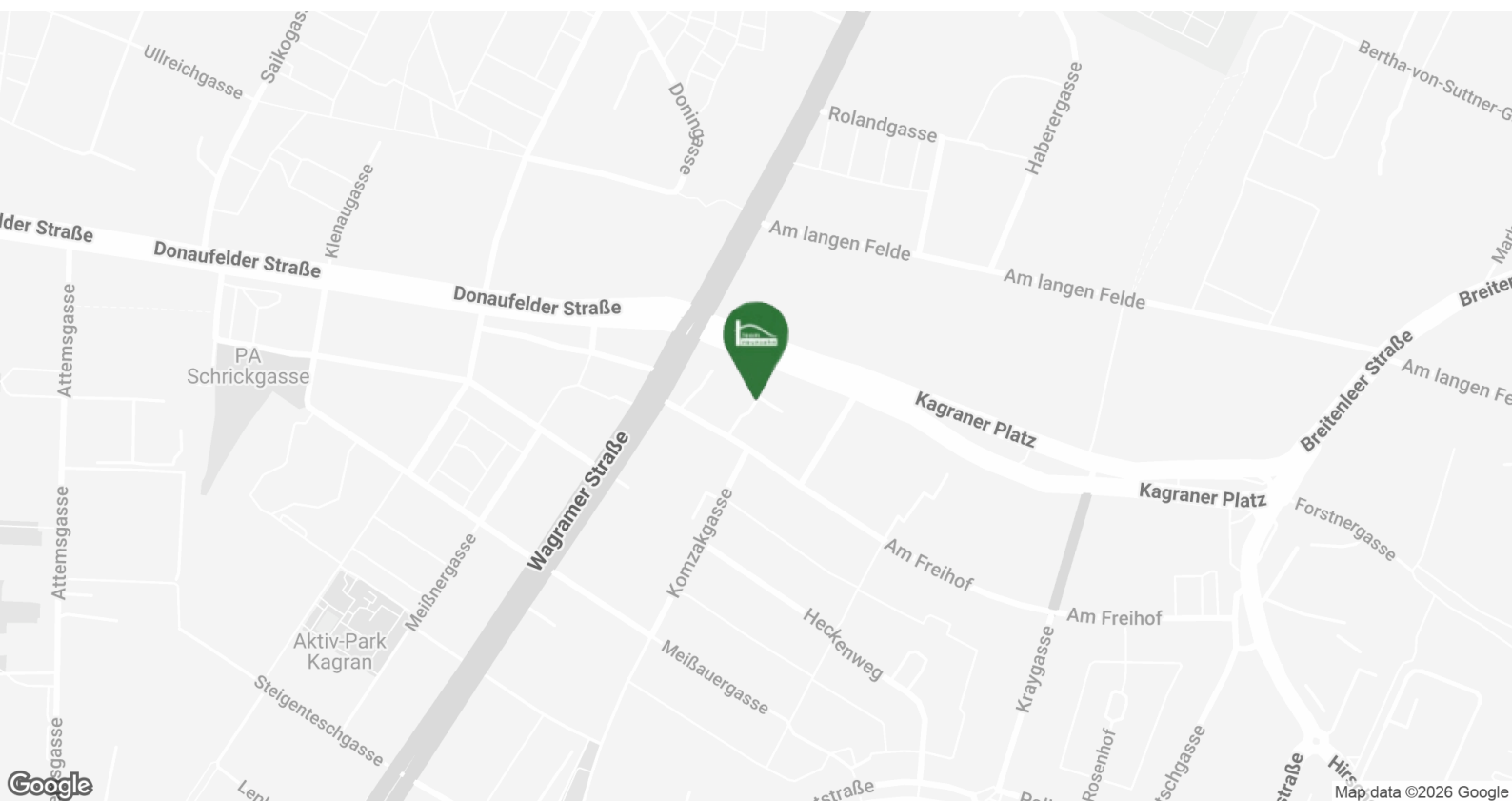
Bus	125 m
U-Bahn	150 m
Straßenbahn	150 m
Bahnhof	125 m
Autobahnanschluss	1.475 m

## 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













## FACTS

### 1220 WIEN AM FREIHOF 7-9

- Neubau/Erstbezug
- Eigengrund
- Nähe U1-Kagran
- Balkon, Terrasse, Loggia, Garten
- Fußbodenheizung und Kühlung
- Luftwärmepumpe + PV-Anlage





# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top TH 1

116,21 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 799.000,00

Anlegerpreis: € 735.080,00

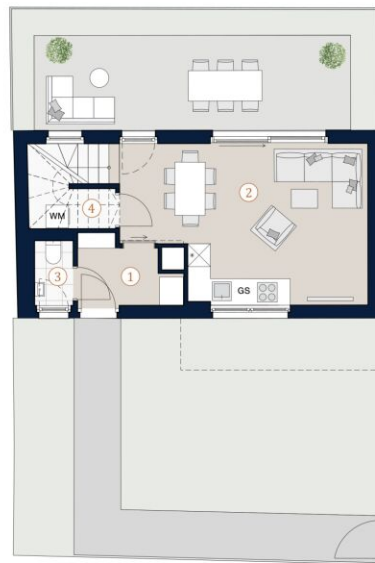
**3SI** IMMO GROUP

Am Freihof 7-9  
1220 Wien

### Townhouse 1

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

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



Erdgeschoß

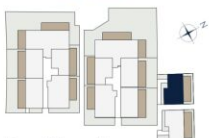


1. Dachgeschoß



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 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 799.000,00

Anlegerpreis: € 735.080,00

**3SI** IMMO  
GROUP

Am Freihof 7-9  
1220 Wien

Townhouse 2

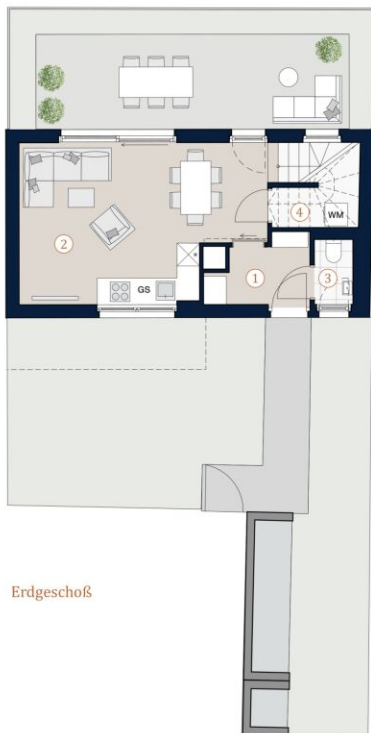
Wohnfläche	116,08 m <sup>2</sup>
Garten	59,24 m <sup>2</sup>
Terrasse EG	21,26 m <sup>2</sup>
Terrasse 1. DG	8,59 m <sup>2</sup>
Zugang/Weg	8,17 m <sup>2</sup>

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

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. Ständige Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Dezember 2024

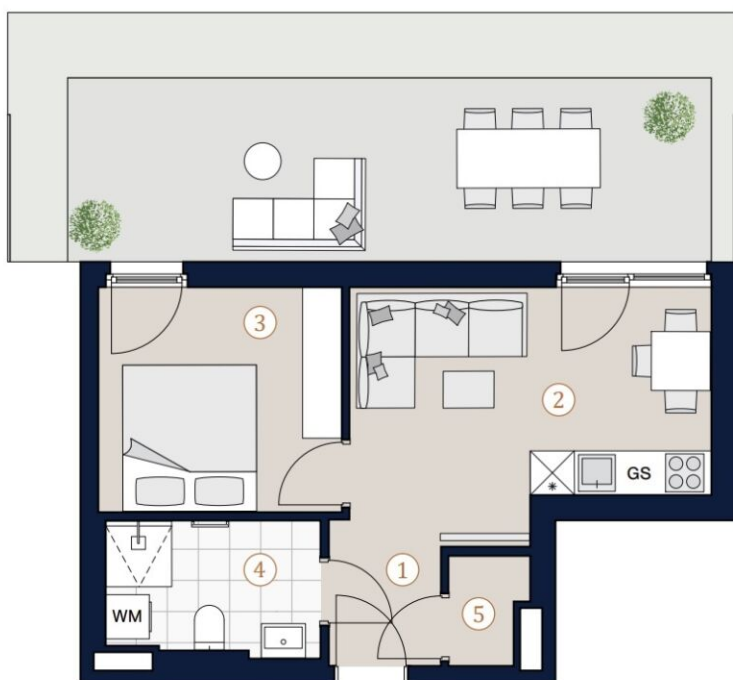


## Top 3 - Stiege 1

34,98 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 280.112,00

Anlegerpreis: € 257.703,04



Am Freihof 7-9  
1220 Wien

Top 3 · Erdgeschoß · Haus 1

Wohnfläche	34,98 m <sup>2</sup>
Terrasse	21,88 m <sup>2</sup>
Garten	10,90 m <sup>2</sup>

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

Übersicht



## Top 17 - Stiege 1

94,07 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 715.122,00

Anlegerpreis: € 657.912,24



2. Dachgeschoß

Dachterrasse

Am Freihof 7-9  
1220 Wien

Top 17 · 2. Dachgeschoß · Haus 1

<b>Wohnfläche</b>	<b>94,07 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse</b>	<b>8,69 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachterrasse</b>	<b>33,75 m<sup>2</sup></b>

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

Übersicht





# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 18 - Stiege 1

97,68 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 741.308,80

Anlegerpreis: € 682.004,10



Am Freihof 7-9  
1220 Wien

Top 18 · 2. Dachgeschoß · Haus 1

Wohnfläche	97,68 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,74 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	37,33 m <sup>2</sup>

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

Übersicht

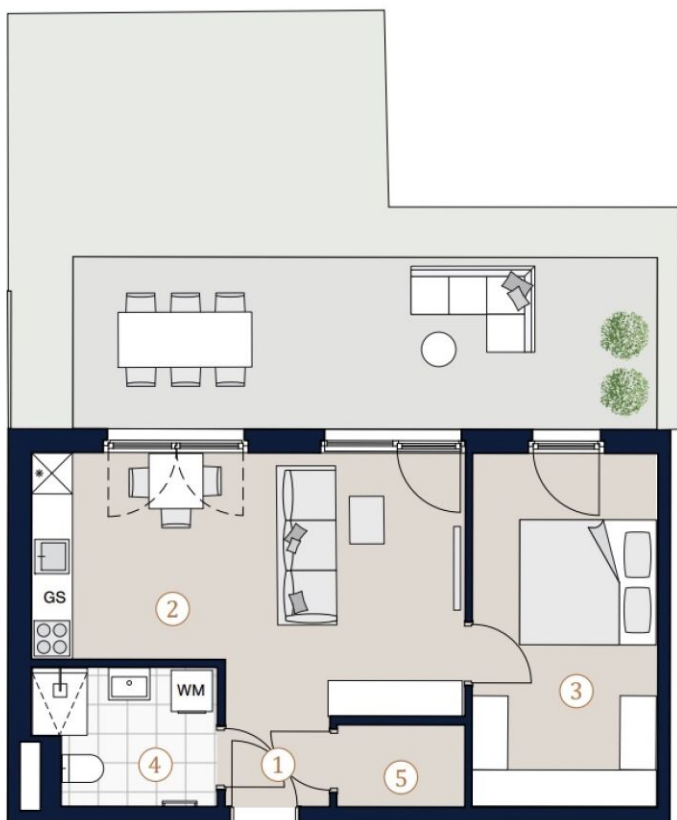


## Top 5 - Stiege 2

44,97 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 333.570,00

Anlegerpreis: € 306.884,40



### Am Freihof 7-9

1220 Wien

#### Top 5 • Erdgeschoß • Haus 2

<b>Wohnfläche</b>	<b>44,97 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse</b>	<b>21,25 m<sup>2</sup></b>
<b>Garten</b>	<b>25,04 m<sup>2</sup></b>

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

#### Übersicht





# VERFÜGBARE EINHEITEN

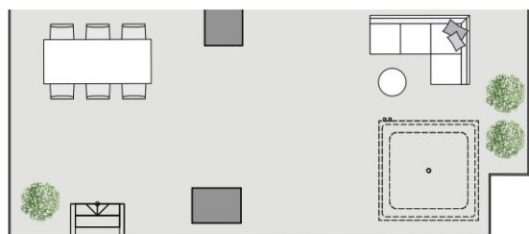


## Top 18 - Stiege 2

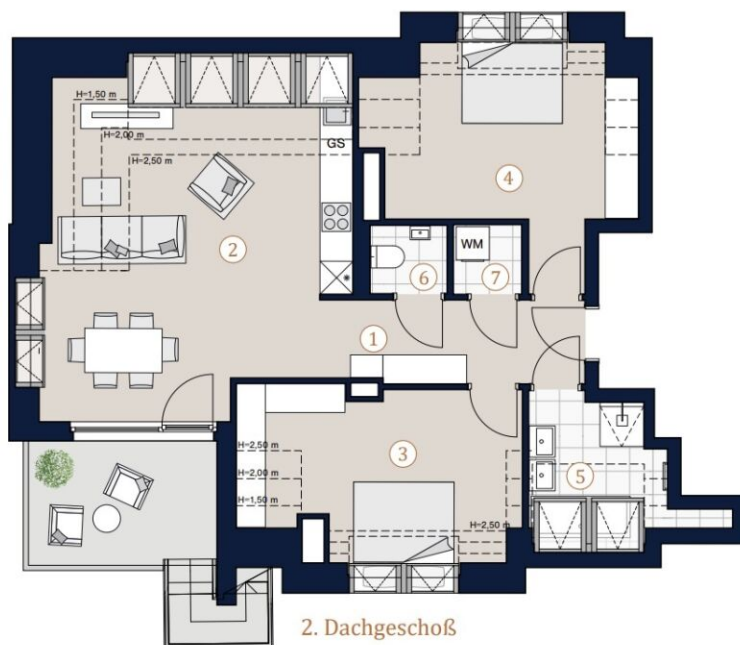
97,68 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 741.308,80

Anlegerpreis: € 682.004,10



Dachterrasse



2. Dachgeschoß

Am Freihof 7-9  
1220 Wien

Top 18 · 2. Dachgeschoß · Haus 2

<b>Wohnfläche</b>	<b>97,68 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse</b>	<b>7,74 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachterrasse</b>	<b>37,33 m<sup>2</sup></b>

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

Übersicht

