

**Modern wohnen, entspannt leben**



**Objektnummer: 3455**

**Eine Immobilie von S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	6,78 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	39,66 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	680.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis je Stellplatz in Tiefgarage € 30.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin LOCSMANDI**

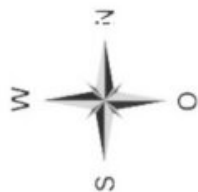
S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH







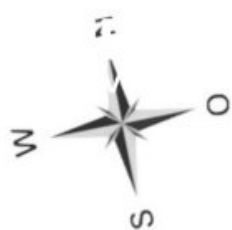
Planskizze ohne Gewähr.  
Einrichtungsbeispiel nicht  
im Preis inkludiert.



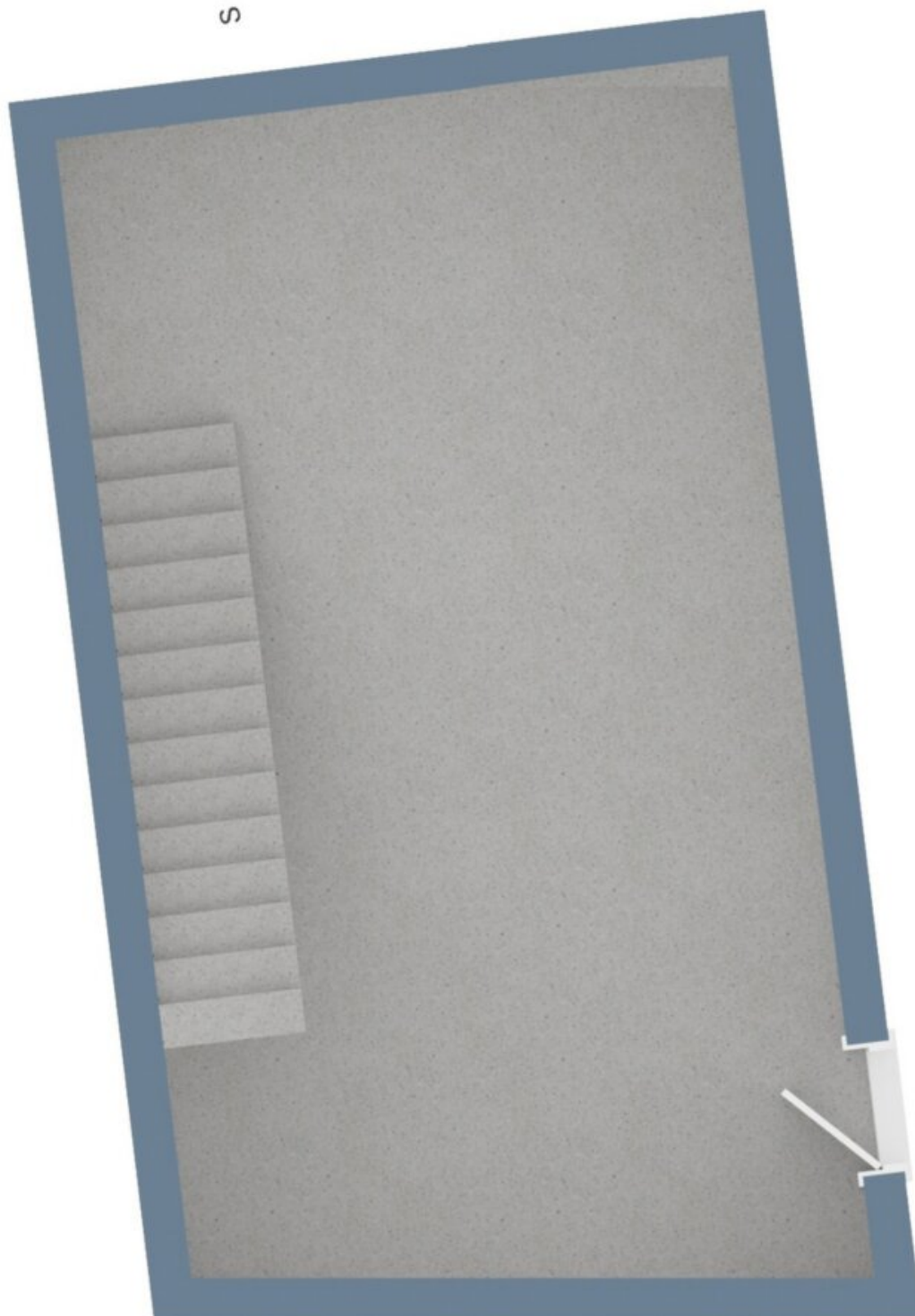
**COMMERZ**  
Immobilienvermittlung

Planskizze ohne Gewähr.  
Einrichtungsbeispiel nicht  
im Preis inkludiert.





**COMMERZ**  
Immobilienvermittlung



## Objektbeschreibung

### Ankommen, wohlfühlen, entspannen – diese Wohnung macht es möglich.

Lichtdurchflutete Wohnbereiche, eine Terrasse zum Genießen und viel Platz für Ihre individuellen Wohnideen machen diese Wohnung zu einem besonderen Rückzugsort.

Auf einer Wohnfläche von ca. **81,38 m<sup>2</sup>** erwartet Sie ein **Zuhause**, das zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Ergänzt wird die Wohnung durch einen **ca. 40 m<sup>2</sup> großen, privaten Keller**, der reichlich Platz für Ihre persönlichen Gegenstände bietet und direkt von der Wohnung aus begehbar ist.

#### Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- WC
- Abstellraum
- Große Wohnküche mit direktem Zugang zur privaten Terrasse

Dachgeschoss:

- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne
- WC
- 2 Zimmer

Die Wohnung befindet sich im **linken Trakt des Gebäudes** und ist mit allen Fenstern zum ruhigen Innenhof ausgerichtet, sodass Sie ungestört und in entspannter Atmosphäre wohnen können.

#### Anbindung:

- Nähe zur Südosttangente (A23) und zur S1 (rasche Anbindung an das überregionale Straßennetz)
- U-Bahn-Station der Linie U1 (1,8 km entfernt - in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar)
- Buslinien 70A (ca. 200m), und N17 (ca. 200m)

### **Freizeit genießen in Oberlaa**

Oberlaa verbindet Natur, Erholung und Abwechslung auf ideale Weise: Weitläufige Parks und Grünflächen laden zum Spazieren, Joggen oder Radfahren ein, während die nahegelegene **Therme Wien** mit ihrem Wellnessangebot pure Entspannung verspricht. Kulinarische Vielfalt bieten zahlreiche Restaurants und Lokale in der Umgebung. Ob sportlich aktiv, entspannt im Grünen oder genussvoll beim Essen – hier findet jeder sein persönliches Freizeit-Highlight.

Der Baustart ist bereits erfolgt, die voraussichtliche Fertigstellung wird im Herbst sein. Die Wohnungen werden bereits während der Bauphase auf Basis des Bau trägervertragsgesetzes verkauft.

Bei den Bildern handelt es sich ausschließlich um Renderings oder Werbebilder. Es gibt keinen Anspruch auf eine tatsächliche Ausstattung bzw. Darstellung.

Ausstattung gemäß Baubeschreibung (die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag). Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Auch eventuelle Preisänderungen behält sich der Errichter vor. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de) - <https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <4.500m



Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap