

Familienleben mit Garten



Objektnummer: 3453

Eine Immobilie von S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,21 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	77,83 m²
Keller:	38,02 m²
Kaufpreis:	830.000,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis je Stellplatz in Tiefgarage € 30.000,-

Provisionsangabe:

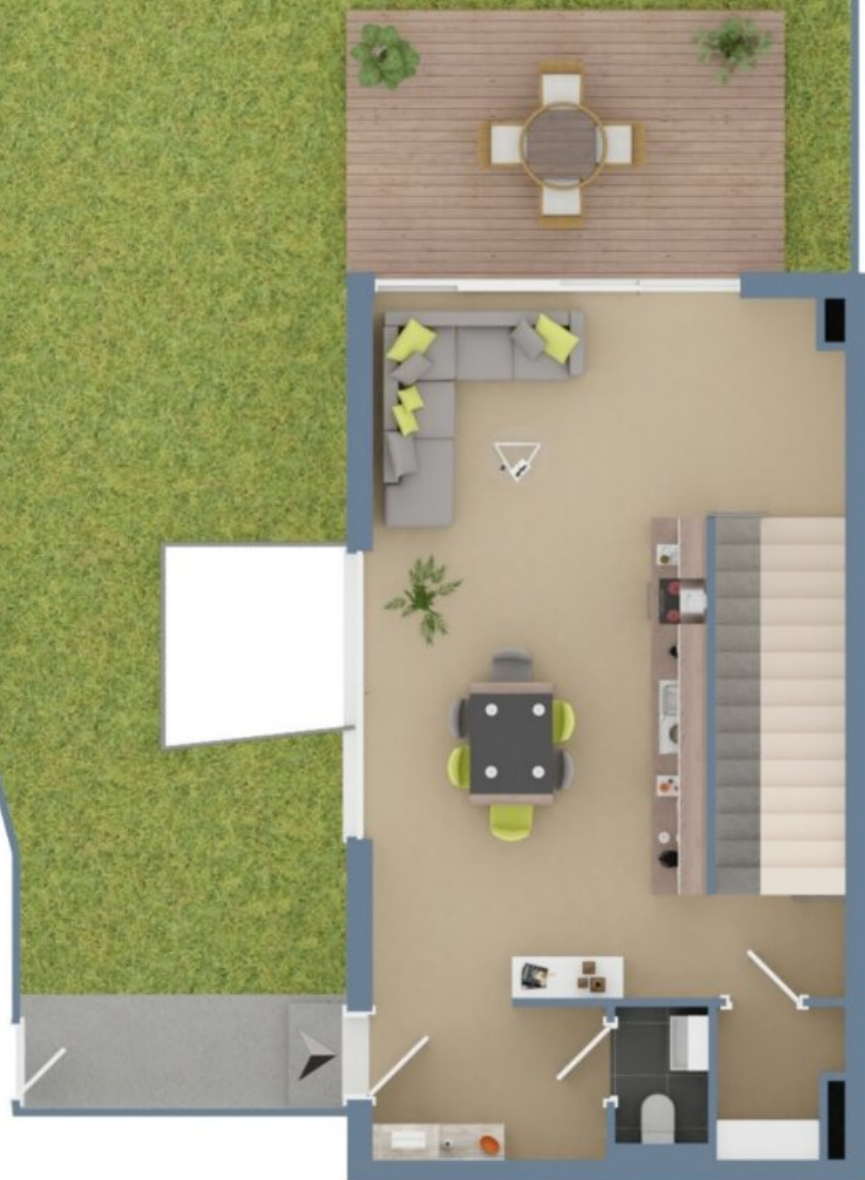
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

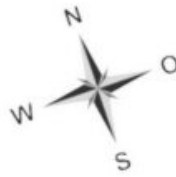
Ihr Ansprechpartner



Mag. Karin LOCSMANDI



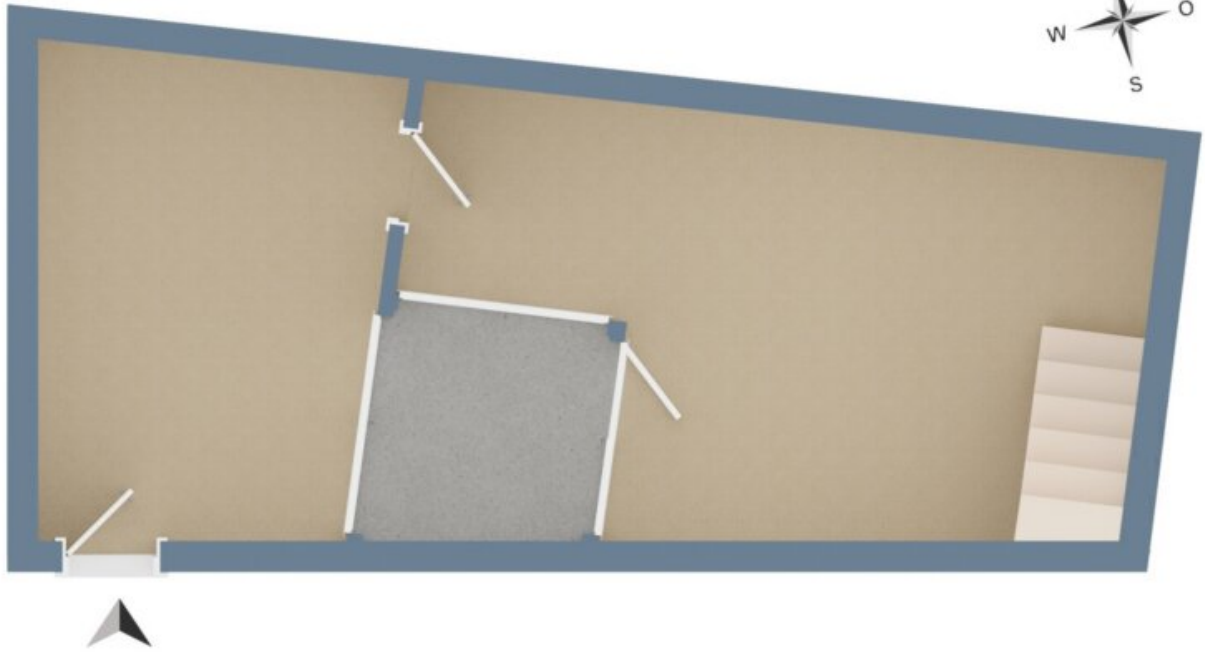




S COMMERZ
Immobilienvermittlung

Planskizze ohne Gewähr.
Einrichtungsbeispiel nicht
im Preis inkludiert.





Objektbeschreibung

Licht, Garten & Freiraum – Neues Zuhause für Ihre Familie in Oberlaa

Diese Maisonettewohnung ist ideal für Familien, die modernes Wohnen mit Flexibilität verbinden möchten. Das besondere Wohnkonzept umfasst zusätzlichen, tageslichtdurchfluteten Wohnraum im Untergeschoß und schafft so großzügig Platz für Familie, Freizeit und Hobbys.

Raumaufteilung

- Erdgeschoß: Vorraum, WC, Abstellraum, großzügige Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und in den privaten Garten
- Obergeschoß: Vorraum, Badezimmer mit Dusche und WC, zweites Badezimmer mit Badewanne, drei Zimmer – zwei davon mit Balkonzugang
- Untergeschoß: ca. 38 m², aufgeteilt in zwei große Räume, durch ein Atrium mit Tageslicht versorgt – vielseitig nutzbar als Hobbyraum, Jugendbereich, Fitnessraum oder Stauraum. Zugang direkt von der Wohnung und von der Tiefgarage aus.

Die Wohnung ist in den ruhigen Innenhof ausgerichtet, der private Garten ist teilweise begrünt und bietet Platz zum Spielen und Entspannen.

Besondere Highlights

- Private Terrasse & Garten mit Strom- und Wasseranschluss
- Zwei Balkone im Obergeschoss
- Tageslicht-Kellerräume mit einzigartigem Atrium – flexibel nutzbar.
- Zwei Badezimmer und ein zusätzliches WC
- Moderne Ausstattung: Parkett, Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, hochwertige Fenster mit 3-fach-Verglasung und elektrischen Raffstores
- Option auf Tiefgaragenstellplatz (€ 30.000,-)

Das Projekt

Die Wohnung ist Teil eines Neubaus mit nur 7 Einheiten in Oberlaa, der durch moderne Architektur, nachhaltige Energietechnik (Wärmepumpe, Photovoltaik) und hochwertige Ausstattung überzeugt. Fertigstellung im Frühjahr 2026.

Lage & Freizeit

Die Kombination aus zentraler Lage (U1 und Südosttangente in wenigen Minuten erreichbar) und hoher Lebensqualität macht Oberlaa besonders attraktiv. Parks, die Therme Wien und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sorgen dafür, dass sich die ganze Familie wohlfühlt.

Ein Zuhause, das mit Garten, Balkonen und zusätzlichen und lichtdurchfluteten Kellerräumen perfekte Voraussetzungen für Ihr Familienleben schafft – großzügig, flexibel und zukunftssicher.

Gerne stehe ich Ihnen für eine persönliche Beratung zur Verfügung! Die Wohnungen werden bereits während der Bauphase auf Basis des Bauträgervertragsgesetzes 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