

**Attraktives Wohnungspaket mit 3 Erstbezugswohnungen
mit rund 4% Rendite | Nähe U1-Oberlaa**



Zimmeransicht 1.6

Objektnummer: 141/83001

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	168,37 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	782.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.644,53 €
Provisionsangabe:	
	3%

Ihr Ansprechpartner



Timo Kohlweiss

Rustler Immobilientreuhand

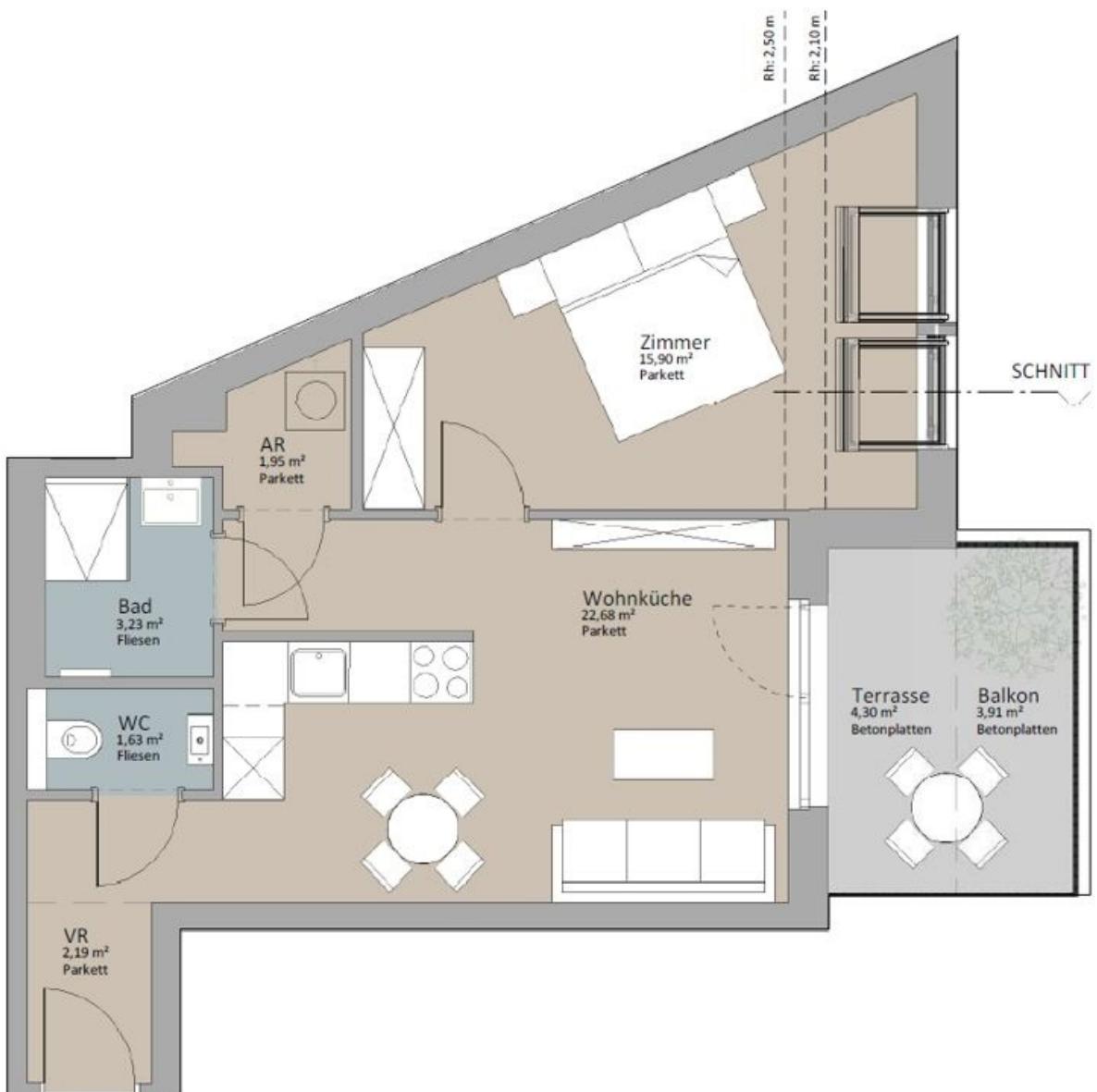
T +43 1 8949749683
H +43 676 834 34 683

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



1.DG STGH 1_TOP 09

Wohnküche	26,85 m ²
Zimmer	14,79 m ²
Zimmer	14,96 m ²
AK	2,16 m ²
Bad	6,37 m ²
VR	6,20 m ²
WC	1,65 m ²
	74,98 m ²
Terrasse	9,71 m ²
	9,71 m ²
ER Top 1_9	2,20 m ²

LAGEPLAN



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

PLANVERFASSER

Rustler Baumanagement GmbH

MAKLER

Rustler Immobilientreuhand GmbH

Marijhilfer Straße 196, 1150 Wien

Tel.: +43 (1) 894 97 46

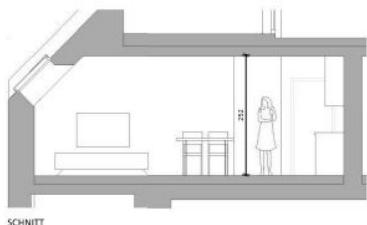
E.: office@makler.rustler.eu

STAND: 02.2023

BEARBEITER: PV

RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

ALLEN FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT DER ILLUSTRATION.



SCHNITT



0 1 2 3 4 5





RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

OBJEKTBESCHREIBUNG In der Unter-Laaer-Straße 5, am Rande des 10. Wiener Gemeindebezirkes, ist dieses neue Objekt fertiggestellt. Die Umgebung ist durch seiner zahlreichen Freizeitaktivitäten ein perfekter Ort für Familien und Menschen, die Land und Stadt optimal verbinden möchten, aber auch ein tolles Anlegerobjekt aufgrund der U-Bahn Nähe U1 Oberlaa. Dieses **attraktive Wohnungenpaket** umfasst die Terrassenwohnungen **1.6, 1.9** sowie die **Gartenwohnung 2.4** mit einer Gesamtnutzfläche von 162,37m² + Terrassen & Garten. Die zu erwartenden Netto-Mieteinnahmen betragen monatlich: **EUR 2.620,-**. Daraus ergibt sich, bei derzeitigem Kaufpreis i.H. von **netto € 782.000,-** eine Rendite von **4,02%**. Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage! **AUSSTATTUNG** • Exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen • Großzügige Terrassen, Balkone oder Loggien • Großformatige Fliesen (60x30cm) in den Sanitärbereichen und Abstellräumen • Badewannen oder bodenbündige Duschen mit qualitativ hochwertigen Armaturen • Elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung aller Fenster- und Fenstertüren • Komfortables Heizen sowie Kühlen mittels Fußbodenheizung und -kühlung (zusätzlicher elektr.Wandheizkörper in den Badezimmern) • Nachhaltige Heiz- und Kühlenergiebereitstellung mittels Luftwärmepumpe • Kabel-TV Anschlüsse Multimediadose • Massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz • Qualitative Fenster und Fenstertüren • Großzügige Einlagerungsräume (ER) ab 2 m² • Ausreichend Kinderwagenabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar) • Ausreichend Fahrradabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar) • Eigener Kinderspielplatz • Vorbereitung (E-Leerverrohrung und Kälteleitungen) für die Wohnraumkühlung für die Wohnungen im 2. DG • Energiekennzahlen: HWB 31,1 kWh/m²a, fGEE 0,63 Lage & Infrastruktur: Obwohl die Anlage eine wunderbare Grünruhelage hat, ist man optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden: Nur 10 Minuten zu Fuß zur U-Bahnstation U1 Oberlaa. Direkt vor der Türe ist außerdem die Station von der Buslinie 70A, der werktags im 15 Minuten Takt fährt. Und auch sonst, finden Sie alles, was Sie brauchen vor Ort: Apotheke, Post, Billa, Hofer, Volkshochschule, Kindergarten, neue Mittelschule, International Campus Vienna, Heuriges sowie Gastronomie. Und bei den vielen regionalen Anbietern warten diverse Schmankerl auf Sie! In unmittelbarer Nähe zum Liesingbach gelegen, bietet „Wohnen im Naschgarten“ alle Möglichkeiten zur Erholung: Ganz gleich, ob man spazieren gehen, laufen oder Radfahren möchte. Oder ganz einfach in Ruhe am Wasser seine Gedanken schweifen lassen will. Tolle Anziehungspunkte sind natürlich auch der Kurpark Oberlaa und die malerischen Weinberge – beides in wenigen Minuten erreichbar. Einfach ein Platz, der das Leben bereichert!