

**Top Anlegerwohnung in Oberlaa | große Terrasse |
begehbarer Garderobe - Nähe U1 | Provisionsfrei!**



Wohnbereich

Objektnummer: 141/83032

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	22/23
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,38 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	275.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.792,61 €

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



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS





RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



Objektbeschreibung

PROJEKTBESCHREIBUNG In der Unter-Laaer-Straße 5, am Rande des 10. Wiener Gemeindebezirkes, ist ein neues Niedrigenergiehaus 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.

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 Stiege 2 Top 6 im 1.OG gliedert sich wie folgt: Vorzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe, Badezimmer, WC, Balkon

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!