# Provisionsfreie Wohnungen auch mit Garten in Oberlaa bei U1 Station



20240506\_104818\_resized\_DxO

Objektnummer: O2100165391 Eine Immobilie von Immoexpress KG

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort: Baujahr: Möbliert:

Alter: Wohnfläche:

Gesamtfläche: Zimmer: Bäder:

Terrassen: Stellplätze:

Garten:

Heizwärmebedarf:

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Wohnung Österreich 1100 Wien

2022 Voll Neubau 47,00 m<sup>2</sup> 115,00 m<sup>2</sup>

156,00 m<sup>2</sup>

B 32,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A** 0,78

290.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



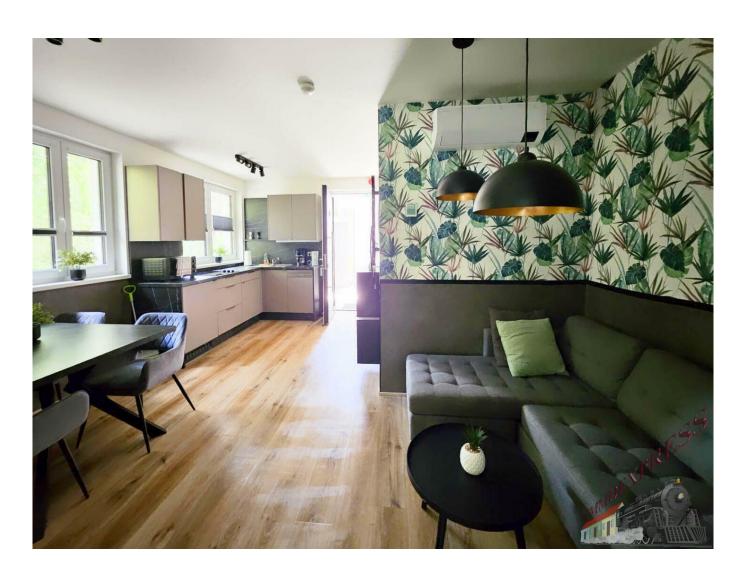
**Hans-Peter Kebhart** 

Immoexpress KG Hämmerlegasse 4 1100 Wien





























### **Objektbeschreibung**

#### Exposé – hochwertige Apartments in Bestlage nahe U1 Oberlaa gelangen zum Verkauf

Adresse: Oberlaa, 1100 Wien (direkt bei U1-Endstation)

Baujahr: 2022

#### Objektbeschreibung:

Im modernen Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2022 stehen sieben exklusive Apartments zum **Einzelverkauf**. Die Immobilie überzeugt durch ihre Top-Lage an der U1-Endstation Oberlaa – die Therme Wien, der Kurpark Oberlaa, die berühmte Kurkonditorei und der Liesingbach für sportliche Aktivitäten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Urbanität und höchste Lebensqualität treffen hier auf perfekte Infrastruktur und ruhige Wohnatmosphäre.

#### Wohnungen:

- 7 hochwertig ausgestattete, barrierefrei erreichbare Einheiten
- Großzügige Grundrisse, helle Räume, moderne Badezimmer
- Teilweise mit Balkon oder Terrasse (je nach Stockwerk) und Gartenanteil
- Klimageräte in allen Apartments
- Infrarotheizung
- hochwertige Einrichtung von Peter Max, hochwertige Vynilböden
- **Top 1**: 3 Zimmer/ ca 47 m² + Terrasse 15 m² + Gartenanteil 156m² + 1 Autoabstellplatz 25m² Kaufpreis: 499.000 €
- **Top 2**: 3 Zimmer/ ca. 47m<sup>2</sup> + Terrasse 20 m<sup>2</sup> + Gartenanteil 65m<sup>2</sup> Kaufpreis: 385.000 € ( Garagenplatz 25m<sup>2</sup> Preis: 59.000€ theoretisch Platz für 2 KFZ)
- **Top 3**: 3 Zimmer/ ca. 47m<sup>2</sup> + Terrasse 20 m<sup>2</sup> + Gartenanteil 65m<sup>2</sup> Kaufpreis: 385.000 € ( Garagenplatz 25m<sup>2</sup> Preis: 59.000€ theoretisch Platz für 2 KFZ)
- **Top 4**: 2 Zimmer/ ca. 44m<sup>2</sup> + Terrasse 20 m<sup>2</sup> + Gartenanteil 65m<sup>2</sup> Kaufpreis: 365.000 € ( Garagenplatz 25m<sup>2</sup> Preis: 59.000€ theoretisch Platz für 2 KFZ)
- **Top 5**: 3 Zimmer/ ca. 47m<sup>2</sup> + Balkon 4 m<sup>2</sup> Kaufpreis: 290.000 € ( Garagenplatz 25m<sup>2</sup> Preis: 59.000€ theoretisch Platz für 2 KFZ)
- **Top 8:** 3 Zimmer/ ca. 47m<sup>2</sup> + Balkon 4 m<sup>2</sup> Kaufpreis: 290.000 € ( Garagenplatz 25m<sup>2</sup> Preis: 59.000€ theoretisch Platz für 2 KFZ)
- **Top 12**: 3 Zimmer/ ca. 47m² + Balkon 4 m² Kaufpreis: 290.000 € ( Garagenplatz 25m² Preis: 59.000€ theoretisch Platz für 2 KFZ)
- es besteht die Möglichkeit nebeneinanderliegende Tops zusammenzulegen.

#### Ausstattung des Hauses:

- Photovoltaikanlage mit Speicher: Zukunftsorientierte und umweltfreundliche Energieversorgung, geringere Betriebskosten
- Lift: Alle Stockwerke bequem erreichbar
- **Tiefgarage:** Stellplätze (optional erwerbbar)
- Waschküchemit Trockner: Komfort für Bewohner

• Klimatisierung: In allen Wohneinheiten installiert

#### Lage:

- Nur 2 Gehminuten zur U1-Endstation Oberlaa schnelle Verbindung ins Zentrum
- Therme Oberlaa, Kurpark, Kurkonditorei, Liesingbach und Stadtwanderweg direkt vor der Haustür
- Supermärkte, Restaurants, Cafés und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
- trotzdem optimale Erreichbarkeit

#### Besonderheiten:

- Erstbezug Baujahr 2022
- Einzelverkauf der Apartments möglich
- Geringe Energiekosten durch innovative Haustechnik (PV mit Speicher & Klimaanlagen)
- Zeitgemäße Architektur & ansprechendes Design
- Attraktive Lage sowohl für Eigennutzer als auch Anleger (Vorsorgewohnungen, Vermietungspotenzial)

#### **Energieausweis:**

Liegt vor, HWB 31,6kWH/m²a. Sehr gute Werte durch Photovoltaik und hochwertige Dämmung.

#### **Besichtigung:**

Ideal auch für Investoren! Exposé, Grundrisse und Terminvereinbarung auf Anfrage.

Kaufpreis: von 290.000 € bis 385.000 €

#### Kaufnebenkosten:

3.5% Grunderwerbsteuer

1,5% Kaufvertragserrichtung

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.