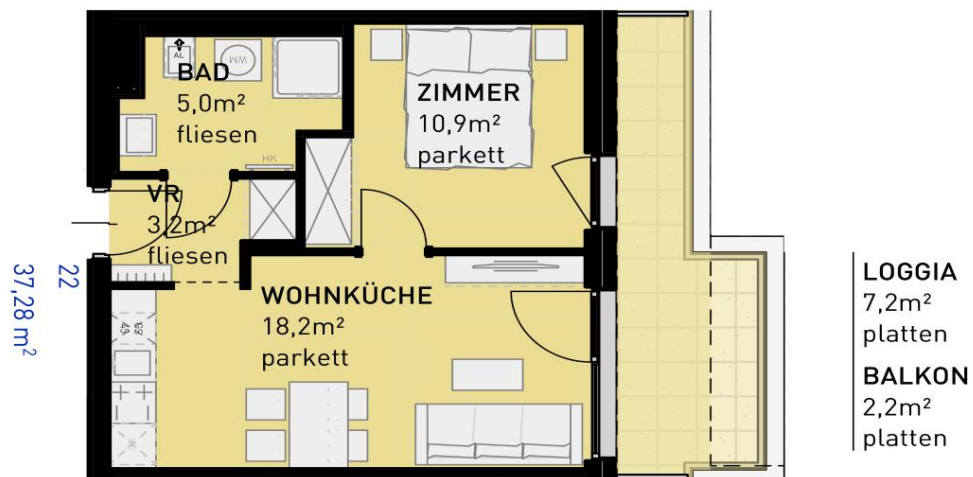


# PROVISIONSFREIE NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN IN OBERLAA

↖ NORDEN



RE/MAX

Grundrissplan TOP 22

**Objektnummer: 1619\_7891**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	37,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	237.615,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Johann Schandl**

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

H +43 (0)676 601 99 63

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

# Objektbeschreibung

## **PROVISIONSFREIE NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN IN WIEN OBERLAA NÄHE U1-NEULAA, KURPARK OBERLAA**

Eingebettet in die natürliche Grün-Lage des Liesingbaches – Nähe U1-Neulaa und Kurpark Oberlaa– entsteht ein Objekt mit 39 Eigentums- und Anlegerwohnungen auf Eigengrund. Die Wohnungen haben eine Größe zwischen ca. 36 und 87 m<sup>2</sup> mit zwei bzw. drei Zimmer - auf Wunsch auch vier Zimmer möglich -, modernen Grundrissen und Freiflächen (Garten, Loggia, Balkon oder Terrasse).

Die Beheizung der Wohneinheiten erfolgt durch eine Luft-Wärme-Pumpe über die Fußböden.

In der hauseigenen Tiefgarage entstehen weiters 19 Tiefgaragenplätze.

Aufgrund der ruhigen und „grünen“ Lage sowie der U-Bahn-Anbindung (U1-Neulaa ca. 650m entfernt) eignen sich die Wohnungen auch bestens zum Vermieten. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig schnell erreichbar (Billa 280m, Hofer 650m), Kindergarten, Schulen, Ärzte und Apotheke befinden sich innerhalb des 500m-Radius. Aufgrund der direkten U-Bahn-Anbindung erreicht man schnell auch das Zentrum von Wien sowie die Universitäten.

Für Sport- und Freizeitaktivitäten stehen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung (z.B. Therme und Kurpark Oberlaa, Spaziergänge und Radausflüge entlang des Liesingbaches, Erlebnismittag im Böhmisches Prater mit zahlreichen kulinarischen Köstlichkeiten, ausgedehnter Lauf oder Entspannung im Erholungsgebiet Laaerberg, Heurigenbesuche in Oberlaa).

### **FACTS:**

- Eigengrund
- 39 modern ausgestattete Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmer;
- Freiflächen (Garten, Loggia, Balkon oder Terrasse)
- Zentralheizung mit Luft-Wärme-Pumpe über Fußböden;
- Wärme- und Warmwassermengenzähler in jeder Wohnung
- Eichenparkettböden in den Aufenthaltsräumen; moderne Fliesen in den Nassräumen;
- Alle Sanitäranlagen und Waschmaschinenanschluss;
- Außenjalousien mit manueller Bedienung
- Vorbereitung einer Kühlmöglichkeit in den Dachgeschosswohnungen (Leerverrohrung);
- Tiefgaragen- und Fahrradabstellplätze;
- U1-Neulaa; Busstationen in unmittelbarer Nähe (16A, 17A);
- Therme Oberlaa und Kurpark ca. 2 km;
- Nahversorgung (Lebensmittelgeschäfte, Kindergarten, Schulen, Ärzte.)

**Beispielwohnung: Zweizimmer-Balkon/Loggiawohnung mit ca. 37 m²:**

Vorzimmer;

Badezimmer mit Dusche, WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss,  
moderne Wohn-Küche mit ca. 18 m² mit Zugang zur ca. 9 m²-großen Loggia,

Schlafzimmer mit ca. 11 m²;

Loggia/Balkon ca. 9 m²

**Kaufpreis:**

**netto EUR 237.615.- für „Anleger“**

**bzw. EUR 255.500.- „Eigennutzer“**

(zuzüglich 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbuchseintragungsgebühr, provisionsfrei für den Käufer, Vertragserrichtungskosten ca. 1,8% + Ust., Notargebühren; ev.

Finanzierungskosten);

ein Tiefgaragenplatz kann um EUR 29.000.- erworben werden.

Für weitere Beratungen und Finanzierungsvorschläge stehe ich gerne zur Verfügung (auch per Videokonferenz).

Gerne informieren wir Sie auch über weitere Anleger- und Eigentumswohnungen und stehen für Finanzierungsberatung zur Verfügung.

Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Anbieter wird hingewiesen.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 31.3

erford.: kWh/(m²a)

Klasse Heizwärmebedarf

erford.: B

Klasse Faktor A

Gesamtenergie

effizienz:

**Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Johann Schandl unter 0676 601 99 63 oder [office@remax-real-experts.at](mailto:office@remax-real-experts.at) gerne zur Verfügung.**

**Qualität macht sicher!**

**RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere Aufgabe!**

**Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber!**

**Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen Vermarktungsaktivitäten!**