

GARTENWOHNUNG MIT EXKLUSIVER AUSTATTUNG



Objektnummer: 55763

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh.
Gerald Frank**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1230 Wien |
| Baujahr: | 2024 |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 37,21 m ² |
| Zimmer: | 1,50 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 10,59 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 36,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68 |
| Kaufpreis: | 253.600,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

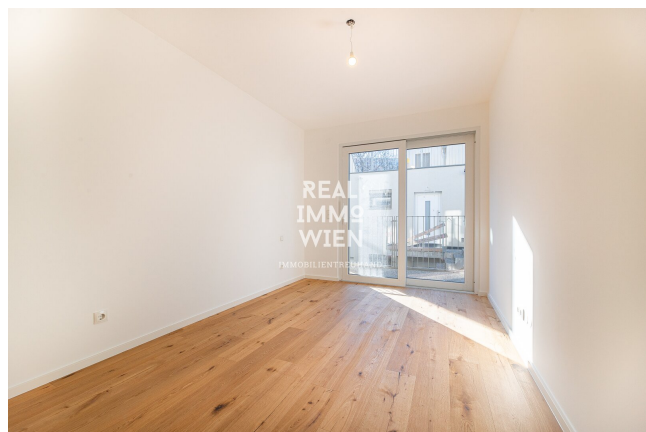
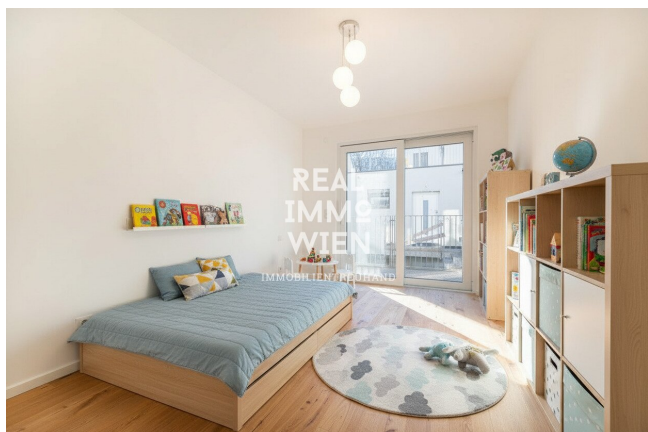
Ihr Ansprechpartner

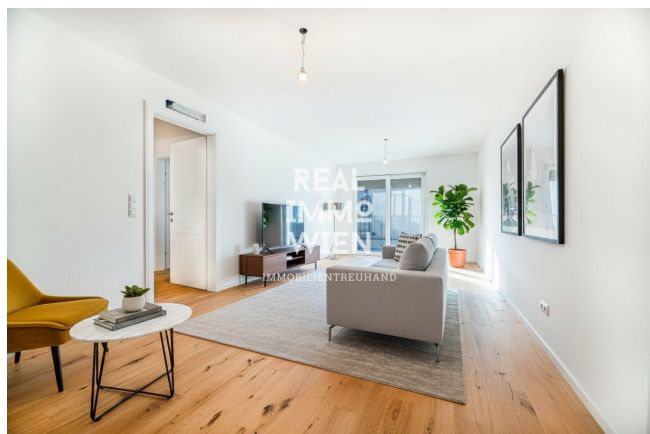


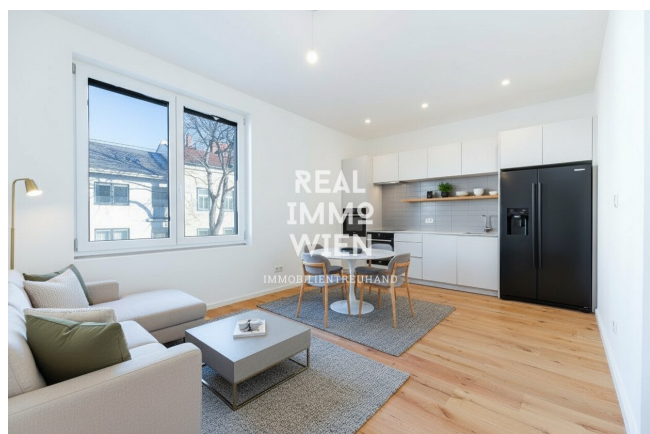
Maruf Saltaji

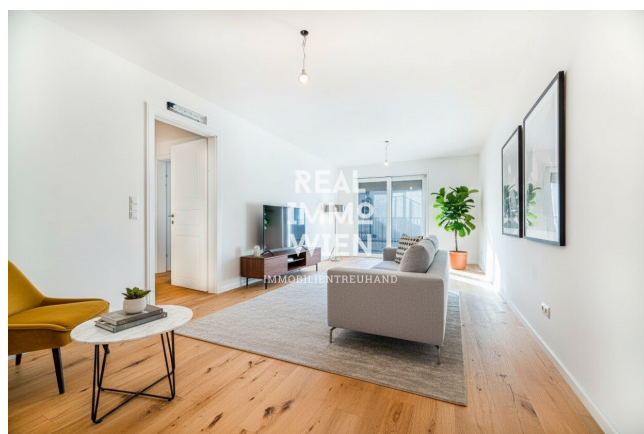
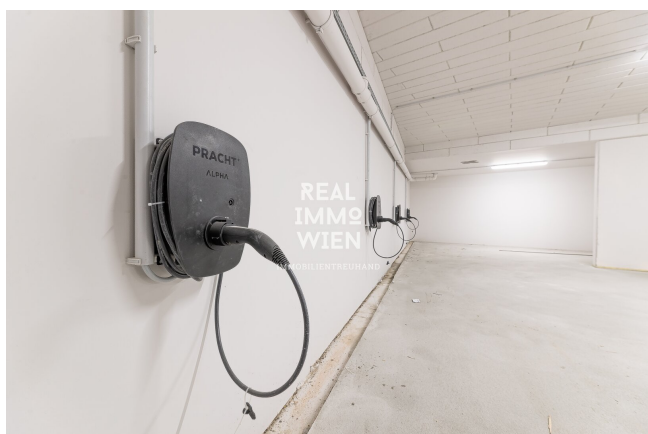
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank
Rabensteig 1/13
1010 Wien

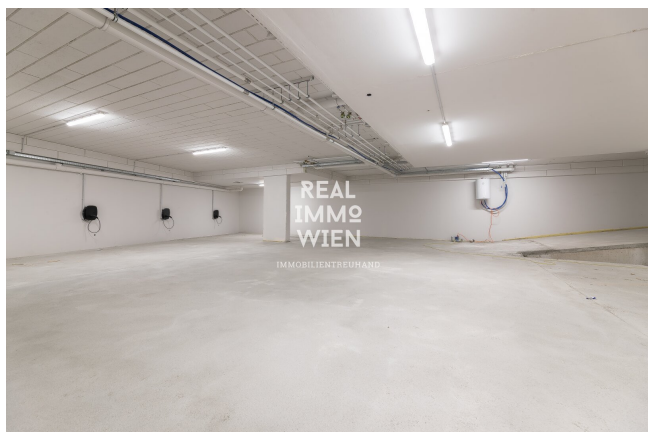
T +43 15120488
H +43 66499524938

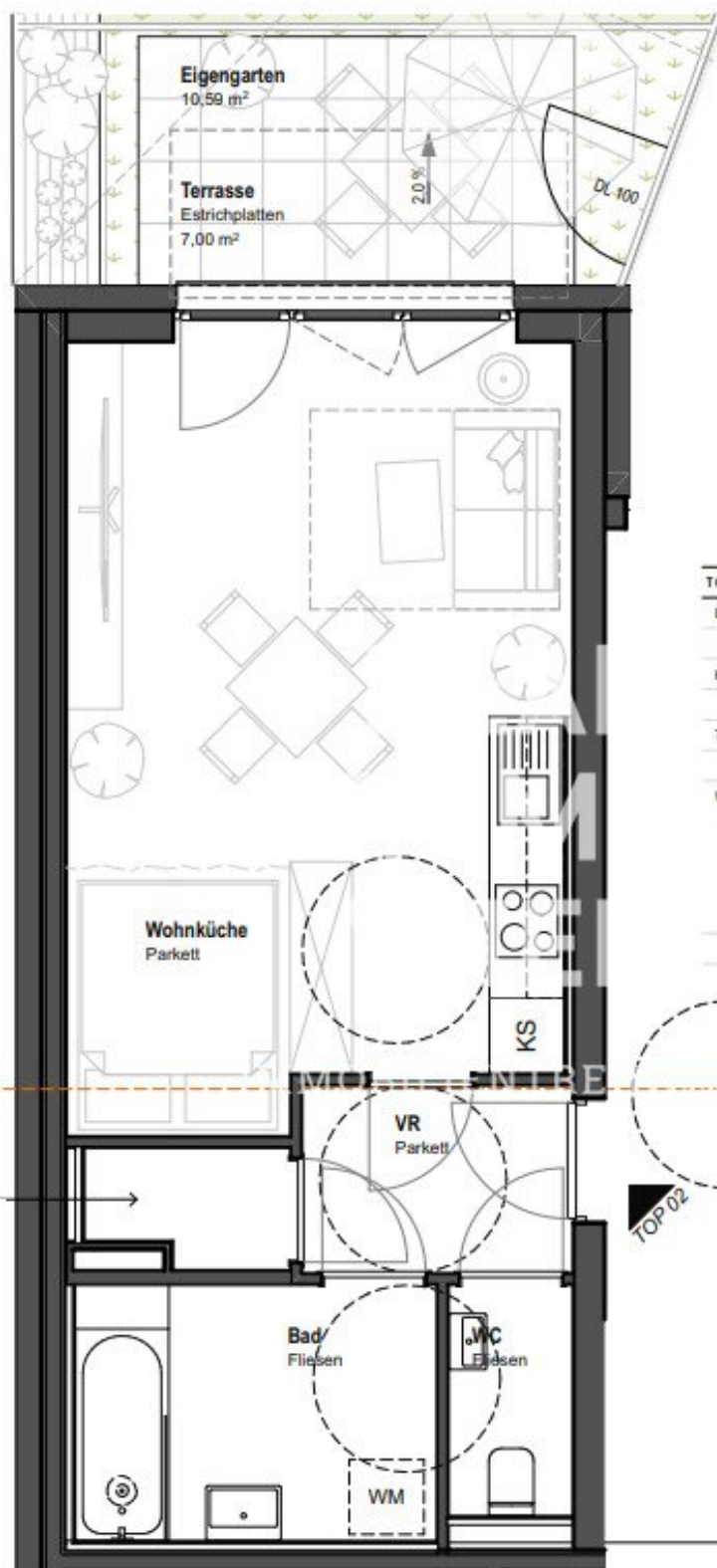












Überblick Erdgeschoss



ERLAAER STRASSE

TOP 02

| | | |
|------------------------|-------------|-----------------|
| Eigengarten inkl.Terr. | Eigengarten | 10,59 |
| | | 10,59 m² |
| Kellerabteil | AR Top 02 | 3,15 |
| | | 3,15 m² |
| Terrasse | Terrasse | 7,00 |
| | | 7,00 m² |
| Wohnräume | AR | 1,88 |
| | Bad | 5,33 |
| | VR | 3,25 |
| | WC | 1,85 |
| | Wohnküche | 24,90 |
| | | 37,21 m² |

Achtung:

Planänderungen aus technischen bzw. statischen Gründen möglich!

Rohbaumaße und Planmaße sind NICHT zur Anfertigung von Einbaumöbeln geeignet!

Wandfliesen:
weiß (30x60cm o.ä.)
Bodenfliesen:
"clay" (warmes grau),
60x60cm o.ä.
Parkett:
Landhausdiele Eiche
(mind.4mm Nutzschrift)

Atelier stefanie wolff

Grundriss 1:50

ES 150

TOP 02



| | |
|-------------|------------|
| PROJEKT: | ES 150 |
| WOHNUNG: | TOP 02 |
| GESCHOSS: | EG |
| HAUS: | Vorderhaus |
| MASSTAB: | 1:50 |
| DATUM: | 05.03.24 |
| PLANNUMMER: | |

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen 16 topmoderne, schlüsselfertige Wohnungen mit Außenflächen (Garten, Balkon, Terrassen) sowie 1 Geschäftslokal und 9 Tiefgaragen-Stellplätze.

Die ideal aufgeteilten 1 bis 4 Zimmer Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen zum Nettopreis (auf Anfrage) erworben werden.

Ausgestattet mit moderner und hochwertiger Technik sowie zeitlosem Design bieten sie außergewöhnlichen Wohnkomfort.

Die Wohnungen sind vorraussichtlich ab dem 4. Quartal 2024 bezugsfertig.

Highlights:

- Ziegelmassiv Bauweise
- Dämmung für niedrigen Heizbedarf
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit PV-Unterstützung für optimalen Energieverbrauch
- Dielen-Parkettboden
- Fussbodenheizung
- 3-Fach Isolierverglasung Fenster inkl. UV-Schutz
- Vorbereitung für Kimaanlagen (Split-Geräte) in den Wohnungen
- E-Ladestation für jeden Garagenplatz
- Abstellraum für Kinderwagen/Fahrrad
- Lift
- Keller

Sollten Sie an diesem Objekt Interesse haben und einen Besichtigungstermin wünschen oder sonstige Fragen haben, so ersuchen wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

[Top 1: Geschäftslokal 28m³](#)

[Top 2: Gartenwohnung 37m²](#)

[Top 3: Gartenwohnung 47m²](#)

[Top 4: 71m² + 2 Balkone](#)

[Top 5: 73m² + 2 Balkone](#)

[Top 6: 39m²](#)

[Top 7: 38m²](#)

[Top 8: 73m² + 2 Balkone](#)

[Top 9: 73m² + 2 Balkone](#)

[Top 10: 38m²](#)

[Top 11: 39m²](#)

[Top 12: 85m² Dachgeschoss + Terrasse](#)

[Top 13: 115m² Dachgeschoss + Terrasse](#)

[Top 15: 68m² Stadthaus + Garten + Dachterrasse](#)

[Top 16: 52m² Stadthaus + Garten](#)

[Top 17: 43m² Stadthaus + Garten](#)

[Top 18: 88m² Stadthaus + Dachterrasse](#)

Der Verkaufspreis für Anleger beträgt 217.400€

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap