

## NEUBAUWOHNUNG MIT EXKLUSIVER AUSTATTUNG



**Objektnummer: 55903**

**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:                   | 38,62 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 36,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,68                          |
| Kaufpreis:                    | 244.800,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner

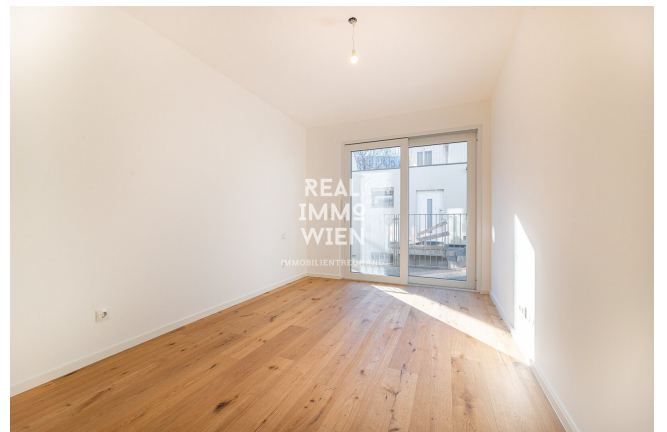
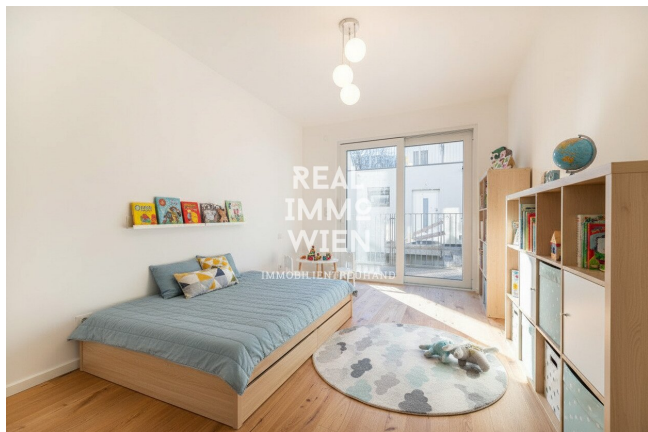


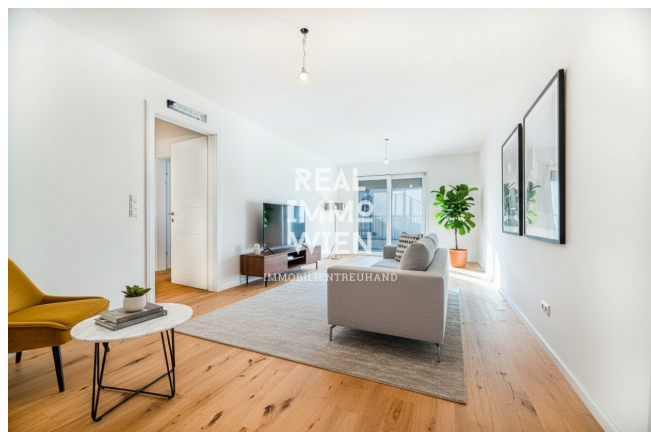
### Maruf Saltaji

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

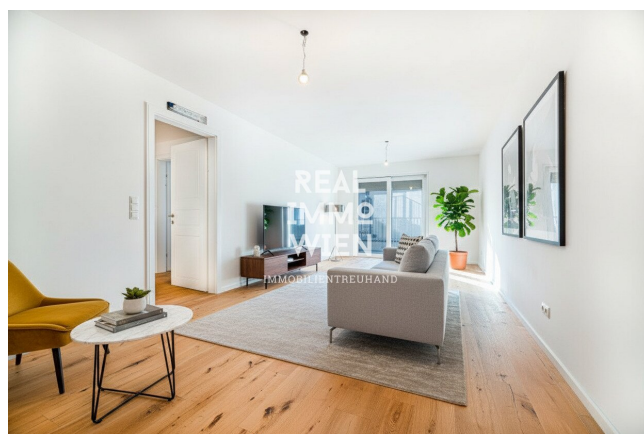
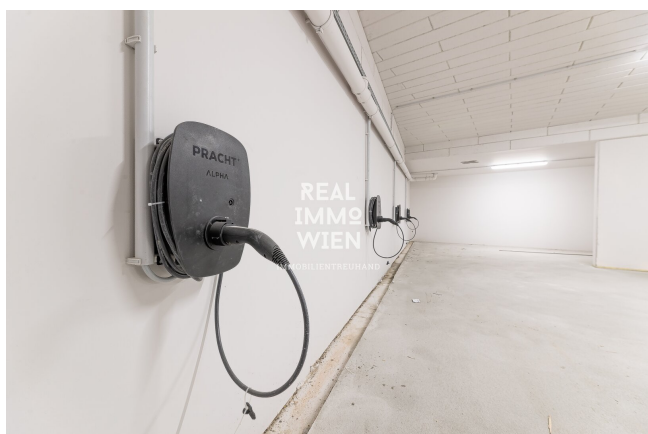
T +43 15120488  
H +43 66499524938

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



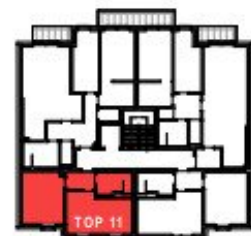
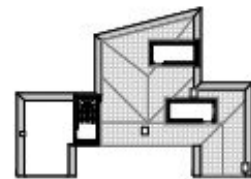








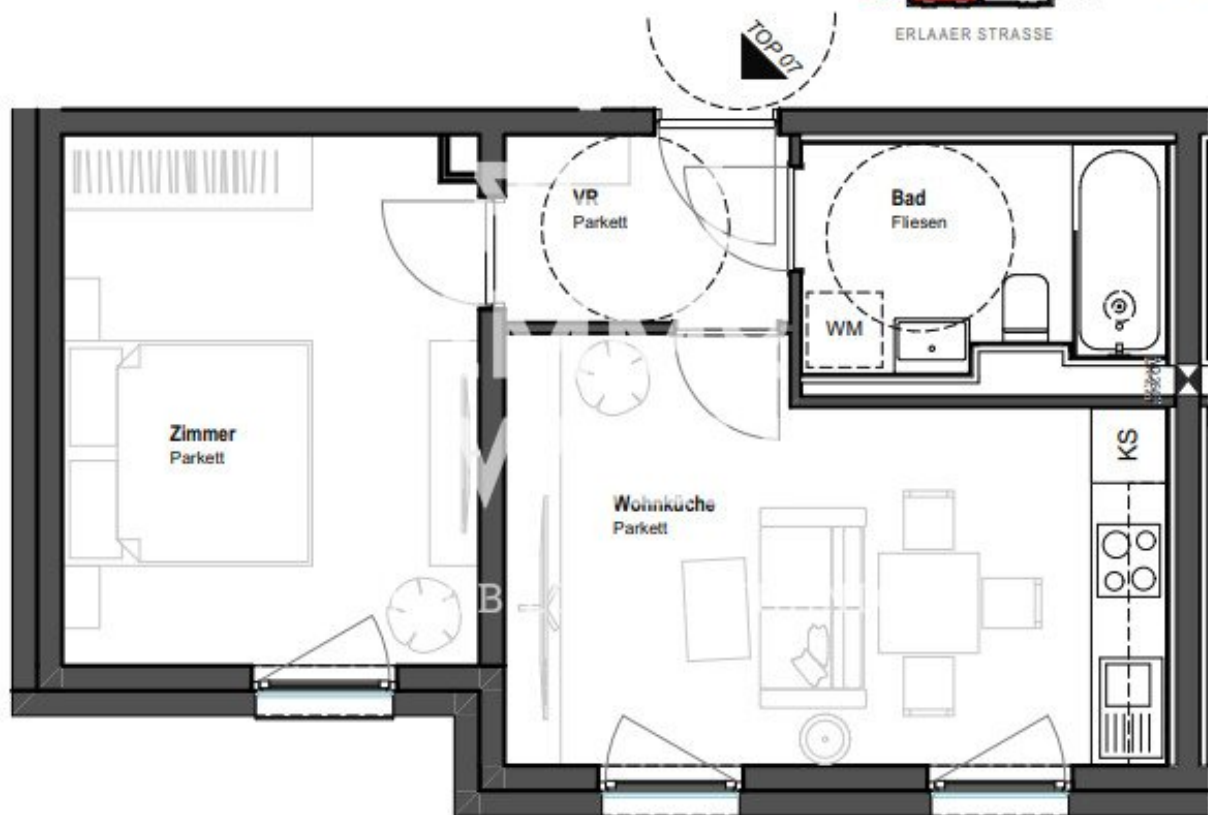
| TOP 11       |           |          |
|--------------|-----------|----------|
| Kellerabteil | AR Top 11 | 3,16     |
|              |           | 3,16 m²  |
| Wohnräume    | Bad       | 5,17     |
|              | VR        | 3,37     |
|              | Wohnküche | 16,07    |
|              | Zimmer    | 14,01    |
|              |           | 38,62 m² |



Überblick  
2. Obergeschoss



ERLAAER STRASSE



Grundriss 1:50

#### 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:  
Landhausdielen Eiche  
(mind. 4mm Nutzschrift)



ES 150

TOP 11

Atelier stefanle wolff

|             |            |
|-------------|------------|
| PROJEKT:    | ES 150     |
| WOHNUNG:    | TOP 11     |
| GESCHOSS:   | 2.OG       |
| 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 28m<sup>3</sup>](#)

[Top 2: Gartenwohnung 37m<sup>2</sup>](#)

[Top 3: Gartenwohnung 47m<sup>2</sup>](#)

[Top 4: 71m<sup>2</sup> + 2 Balkone](#)

[Top 5: 73m<sup>2</sup> + 2 Balkone](#)

[Top 6: 39m<sup>2</sup>](#)

[Top 7: 38m<sup>2</sup>](#)

[Top 8: 73m<sup>2</sup> + 2 Balkone](#)

[Top 9: 73m<sup>2</sup> + 2 Balkone](#)

[Top 10: 38m<sup>2</sup>](#)

[Top 11: 39m<sup>2</sup>](#)

[Top 12: 85m<sup>2</sup> Dachgeschoss + Terrasse](#)

[Top 13: 115m<sup>2</sup> Dachgeschoss + Terrasse](#)

[Top 15: 68m<sup>2</sup> Stadthaus + Garten + Dachterrasse](#)

[Top 16: 52m<sup>2</sup> Stadthaus + Garten](#)

[Top 17: 43m<sup>2</sup> Stadthaus + Garten](#)

[Top 18: 88m<sup>2</sup> Stadthaus + Dachterrasse](#)

Der Verkaufspreis für Anleger beträgt 207.100€ netto.

## **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