

Heimkehrersiedlung Laaerberg: Moderne Eleganz und Komfort in perfekter Lage



Objektnummer: 72024

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heimkehrergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,04 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	75,97 m ²
Keller:	5,01 m ²
Heizwärmebedarf:	B 23,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	391.400,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Bolataschwili

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10

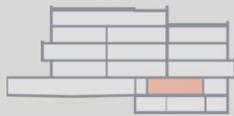




WOHNUNG TOP 02

2-Zimmer Wohnung
1. Kellergeschoss

NUTZFLÄCHE	62,04 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	28,53 m ²
Schlafen	12,37 m ²
Schrankraum	4,75 m ²
Bad/WC	5,34 m ²
Vorraum	8,40 m ²
Abstellraum	2,65 m ²
Terrasse	12,87 m ²
Garten	75,97 m ²
Kellerabteil	5,01 m ²



 **Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

**Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!**



Objektbeschreibung

Inmitten der Idylle des Wohnviertels "Heimkehrersiedlung Laaerberg" welches Ruhe, Qualität und hohen Lebensstandard verkörpert, erwarten Sie 12 einladende Wohneinheiten. Die 2 - 4 Zimmer Wohnungen verfügen über Wohnflächen von 54 bis 120 m² und sind mit privaten Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen oder Balkone ausgestattet. Sie fungieren somit als ideales Zuhause für junge Pärchen, Familien und Senioren!

Das Projekt im Überblick:

- 12 Wohnungen
- 2-4 Zimmer
- Wohnflächen zwischen 54 und 120m²
- Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen oder Balkone bei jeder Wohnung
- großzügige Kellerabteile für jede Wohnung
- Fahrrad- sowie Kinderwagenabstellraum
- 9 KFZ-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Energieausweis
 - HWB 23,6 kWh/m²; Klasse B
 - fGEE 0,64; Klasse A+

Wohnkomfort in Perfektion: Diese Ausstattung wird Sie begeistern!

Genießen Sie moderne Annehmlichkeiten! Erlesene Parkettböden aus Eiche und stilvolle Fliesen in den Nassräumen verleihen jedem Raum zeitlose Eleganz. Die Fußbodenheizung schafft ein behagliches Wohnambiente, weiße Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung runden durch eine maximale Energieeffizienz sowie hervorragenden Lärmschutz ab.

- Fußbodenheizung mittels Pelletsheizung
- Eichen-Parkettboden in den Wohnräumen
- hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- weiße Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Sonnenschutz in allen Wohnräumen sowie Küchen

Die Lage ist unschlagbar:

Die "Heimkehrersiedlung Laaerberg" bietet eine unvergleichliche Wohnatmosphäre. Eine ruhige Oase, die dennoch zentral gelegen ist. Die Buslinie 15A bringt Sie bequem zu den U-Bahnlinien U1 & U3, während sich Schulen, Kindergärten, der FH Campus und ein Fachmarktzentrum in unmittelbarer Nähe befinden. Die Wohngegend verspricht Ruhe und Erholung nach einem langen Tag und lädt zum Entspannen ein.

Die Betriebskosten werden noch bekannt gegeben.

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung voraussichtlich Ende 2025

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.750m
Apotheke <750m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.750m
Bank <1.750m
Post <1.500m

Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <1.750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap