Südseitige 3 Zimmerwohnung mit Terrasse beim Liesingbach! Frühjahrsaktion: € 5.000,- Küchengutschein

2_Wohnküche

Objektnummer: 141/79829

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	395.000,00 €

Provisionsangabe:

3%

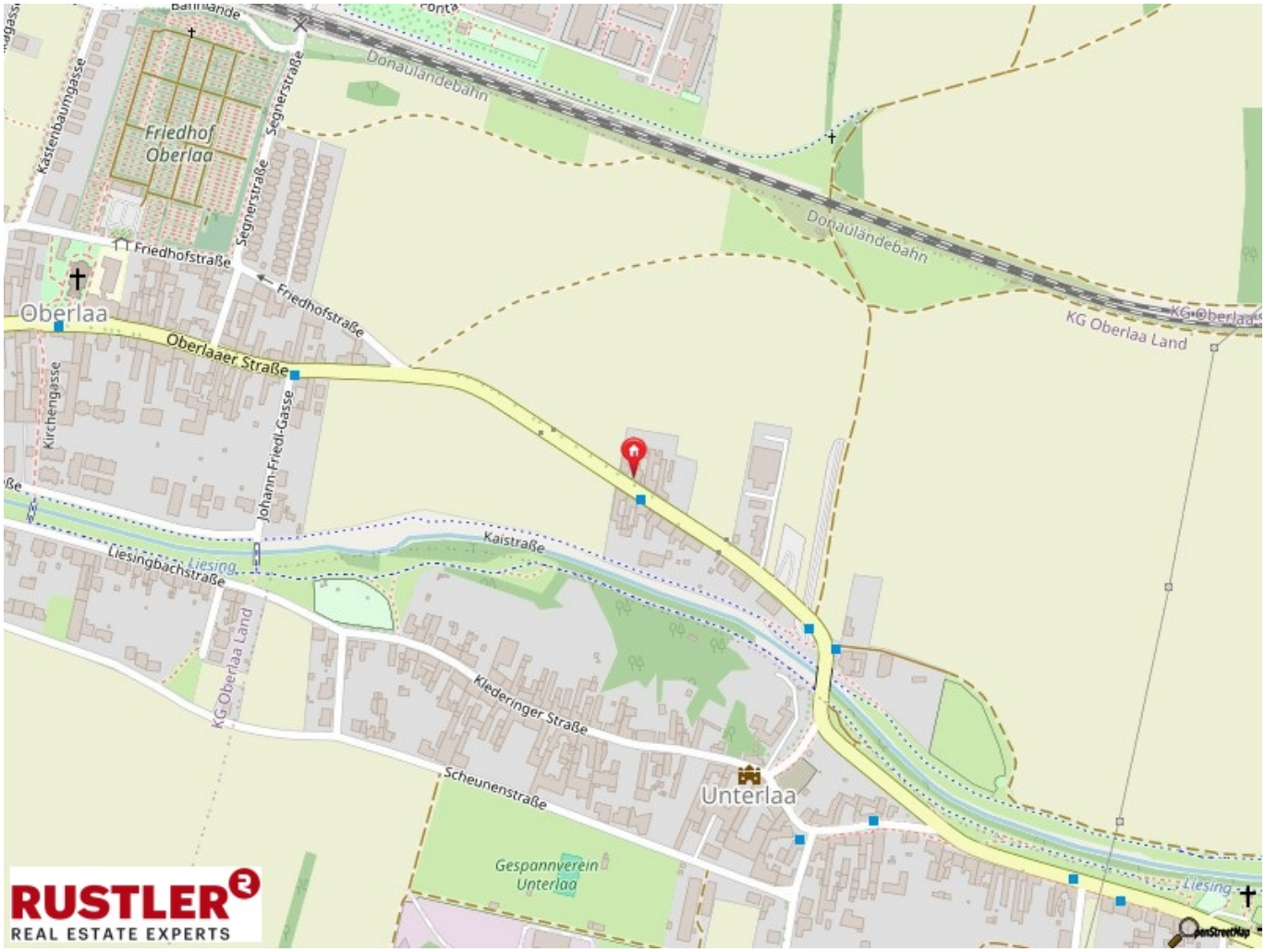
Ihr Ansprechpartner

Timo KOHLWEISS

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 8949749 683
H +43 676 834 34 683

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


Donauländebahn
Friedhof Oberlaa
Segnerstraße
Kastenbaumgasse
Friedhofstraße
Oberlaa
Oberlaaer Straße
Kirchengasse
Johann-Friedl-Gasse
Liesing
Liesingbachstraße
Kaistraße
KG Oberlaa Land
Klederinger Straße
Scheunenstraße
Unterlaa
Gespannverein Unterlaa
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Favor-Vita Naschgarten

VERMARKTUNGSPLAN

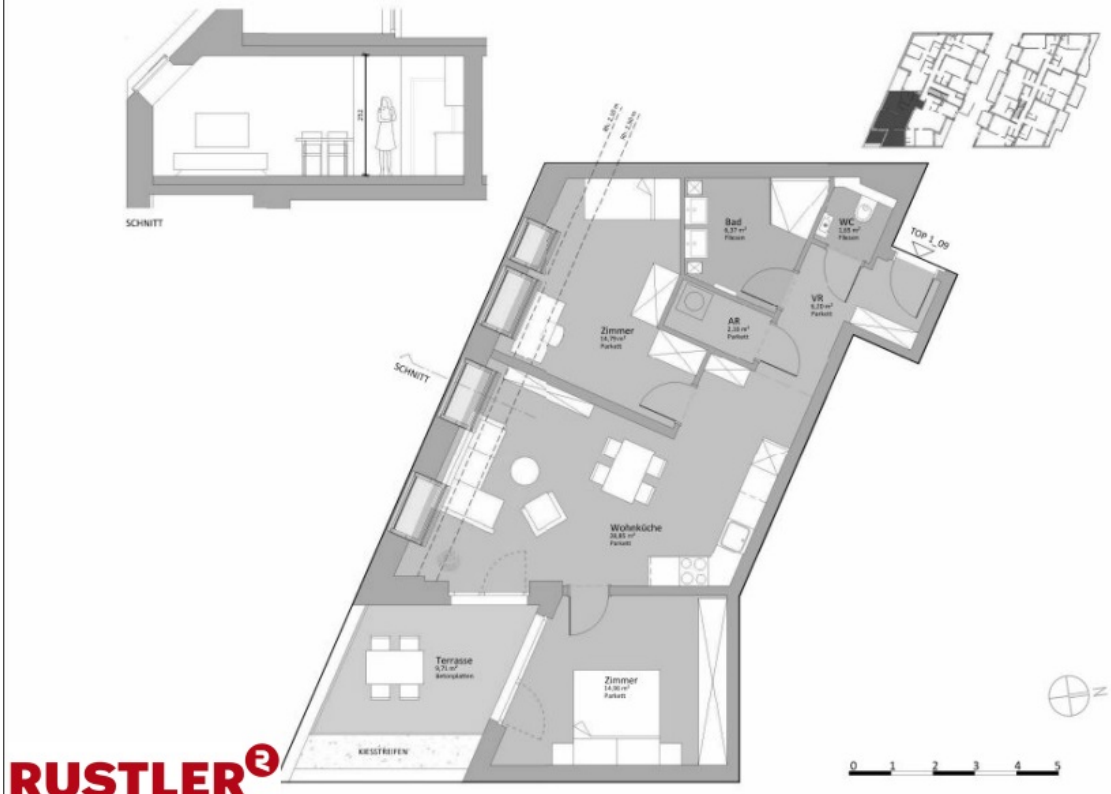
WOHNBAU

Unter-Laaer-Straße 5, 1100 Wien

1.DG STGH 1_TOP 09

Wohnküche	28,85 m²
Zimmer	14,79 m²
Zimmer	14,96 m²
AR	2,16 m²
Bad	6,37 m²
VR	6,29 m²
WC	1,65 m²
	74,98 m²
Terrasse	9,71 m²
	9,71 m²

ER Top1_9	2,20 m²



LAGEPLAN

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

PLANVERFASSER
Rustler Baumanagement GmbH

MAKLER
Rustler Immobilientreuhand GmbH
Mariahilfer Straße 196, 1150 Wien
Tel.: +43 (1) 894 97 46
E.: office@makler.rustler.eu

STAND: 02.2021 BEARBEITET: BV

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

ALTEN ! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT DER ILLUSTRATION.

Objektbeschreibung

OBJEKTBESCHREIBUNG In der Unter-Laaer-Straße 5, am Rande des 10. Wiener Gemeindebezirkes, ist dieses neue Objekt fertiggestellt. Die Umgebung ist durch seiner zahlreichen Freizeitaktivitäten ein perfekter Ort für Familien und Menschen, die Land und Stadt optimal verbinden möchten, aber auch ein tolles Anlegerobjekt aufgrund der U-Bahn Nähe U1 Oberlaa. **AUSSTATTUNG** • Exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen • Großzügige Terrassen, Balkone oder Loggien • Großformatige Fliesen (60x30cm) in den Sanitärbereichen und Abstellräumen • Badewannen oder bodenbündige Duschen mit qualitativ hochwertigen Armaturen • Elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung aller Fenster- und Fenstertüren • Komfortables Heizen sowie Kühlen mittels Fußbodenheizung und -kühlung (zusätzlicher elektr.Wandheizkörper in den Badezimmern) • Nachhaltige Heiz- und Kühlenergiebereitstellung mittels Luftwärmepumpe • Kabel-TV Anschlüsse Multimediadose • Massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz • Qualitative Fenster und Fenstertüren • Großzügige Einlagerungsräume (ER) ab 2 m² • Ausreichend Kinderwagenabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar) • Ausreichend Fahrradabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar) • Eigener Kinderspielplatz • Vorbereitung (E-Leerverrohrung und Kälteleitungen) für die Wohnraumkühlung für die Wohnungen im 2. DG • Energiekennzahlen: HWB 31,1 kWh/m²a, fGEE 0,63 Die Wohnung verfügt über 75m² und teilt sich wie folgt auf: Vorzimmer, Wohnküche, 2 getrennt begehbare Schlafzimmer, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Badezimmer, WC, Terrasse **Lage & Infrastruktur:** Obwohl die Anlage eine wunderbare Grünruhelage hat, ist man optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden: Nur 10 Minuten zu Fuß zur U-Bahnstation U1 Oberlaa. Direkt vor der Türe ist außerdem die Station von der Buslinie 70A, der werktags im 15 Minuten Takt fährt. Und auch sonst, finden Sie alles, was Sie brauchen vor Ort: Apotheke, Post, Billa, Hofer, Volkshochschule, Kindergarten, neue Mittelschule, International Campus Vienna, Heurigesowie Gastronomie. Und bei den vielen regionalen Anbietern warten diverse Schmankerl auf Sie! In unmittelbarer Nähe zum Liesingbach gelegen, bietet ?Wohnen im Naschgarten“ alle Möglichkeiten zur Erholung: Ganz gleich, ob man spazieren gehen, laufen oder Radfahren möchte. Oder ganz einfach in Ruhe am Wasser seine Gedanken schweifen lassen will. Tolle Anziehungspunkte sind natürlich auch der Kurpark Oberlaa und die malerischen Weinberge – beides in wenigen Minuten erreichbar. Einfach ein Platz, der das Leben bereichert!