

# **PROVISIONSFREIE NEUBAU-WOHNUNGEN BEIM OBERLAAER LIESINGBACH**



Visualisierung 1

**Objektnummer: 1619\_7559**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	371.070,00 €

## 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.



RE/MAX



RE/MAX

# Objektbeschreibung

Nahe Oberlaa entsteht ein Objekt mit 20 Eigentumswohnungen und 16 großzügig angelegten Reihenhäusern in fünf Baukörpern sowie 27 Tiefgaragenplätze.

Eingebettet in die natürliche Grün-Lage des Liesingbaches, genießen Sie das naturnahe Wohnen in einer Zwei-, Drei- oder Vierzimmerwohnung mit großen Freiflächen (Gärten, Balkon oder Terrasse) und guter Verkehrsanbindung (U1-Oberlaa und Bus vor der Tür). Gerne informieren wir Sie auch über die geplanten Reihenhäuser (Wohnfläche ca. 81 bis 121 m<sup>2</sup>).

Die Wohnungen haben eine Größe zwischen ca. 48 und 91 m<sup>2</sup> und werden schlüsselfertig übergeben.

Die Beheizung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe über die Fußböden.

Aufgrund der ruhigen und „grünen“ Lage sowie der U-Bahn-Anbindung eignen sich die Wohnungen auch bestens zum Vermieten.

Mit der U-Bahn erreicht man schnell auch das Zentrum von Wien sowie die Universitäten. Die Gegend besticht durch eine Vielfalt von biologischen Lebensmitteln.

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

## FACTS:

- Eigengrund
- 20 modern ausgestattete Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmer;
- 16 Reihenhäuser mit 4 bzw. 5 Zimmer;
- Freiflächen (Garten, Balkon oder Terrasse)
- Zentralheizung mit Luft-Wärme-Pumpe über Fußböden;
- Wärme- und Warmwassermengenzähler in jeder Einheit;
- Eichenparkettböden in den Aufenthaltsräumen; moderne Fliesen in den Nassräumen;
- Alle Sanitäranlagen und Waschmaschinenschluss;
- Außenjalousien mit manueller Bedienung
- Tiefgaragen- und Fahrradabstellplätze;
- U1-Oberlaa; Busstation 70A vor der Tür;
- Therme Oberlaa und Kurpark ca. 1,5 km;
- Nahversorgung (Lebensmittelgeschäfte, Kindergarten, Schulen, Ärzte.)

**Beispielwohnung: Zwei-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 54 m<sup>2</sup>:**

Vorzimmer;

Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss,

WC extra;

moderne Wohn-Küche mit ca. 28 m<sup>2</sup> mit Zugang zur ca. 9 m<sup>2</sup>-großen Terrasse und ca. 60 m<sup>2</sup>

Garten,

Schlafzimmer mit ca. 12 m<sup>2</sup>;

Terrasse ca. 9 und Garten ca. 60 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:**

netto EUR 371.070.- für „Anleger“ bzw. EUR 399.000.- für „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 28.000.- erworben werden; weiters stehen zusätzliche Einlagerungsräume zur Verfügung.

Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Anbieter wird hingewiesen.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr.

Änderungen vorbehalten.

Für weitere Beratungen und Finanzierungsvorschläge stehe ich gerne zur Verfügung.

Gerne informieren wir Sie auch über weitere Anleger- und Eigentumswohnungen und stehen für Finanzierungsberatung zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 39.0

edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heiz B

wärmebedarf

:

**Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Johann Schandl unter 0676 601 99 63 oder 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!**