PREISREDUKTION | Sehr Helle EG-Wohnung mit gut durchdachtem Grundriss, Garten & Terrasse

1_Wohnküche

Objektnummer: 141/79851

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	11,91 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	229.000,00 €

Provisionsangabe:

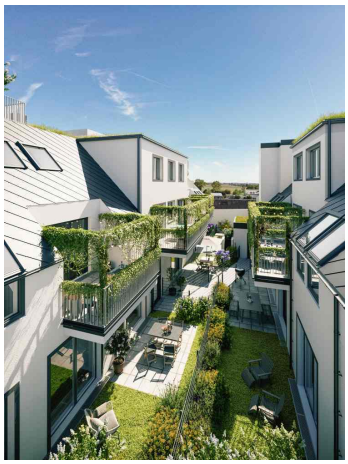
3%

Ihr Ansprechpartner

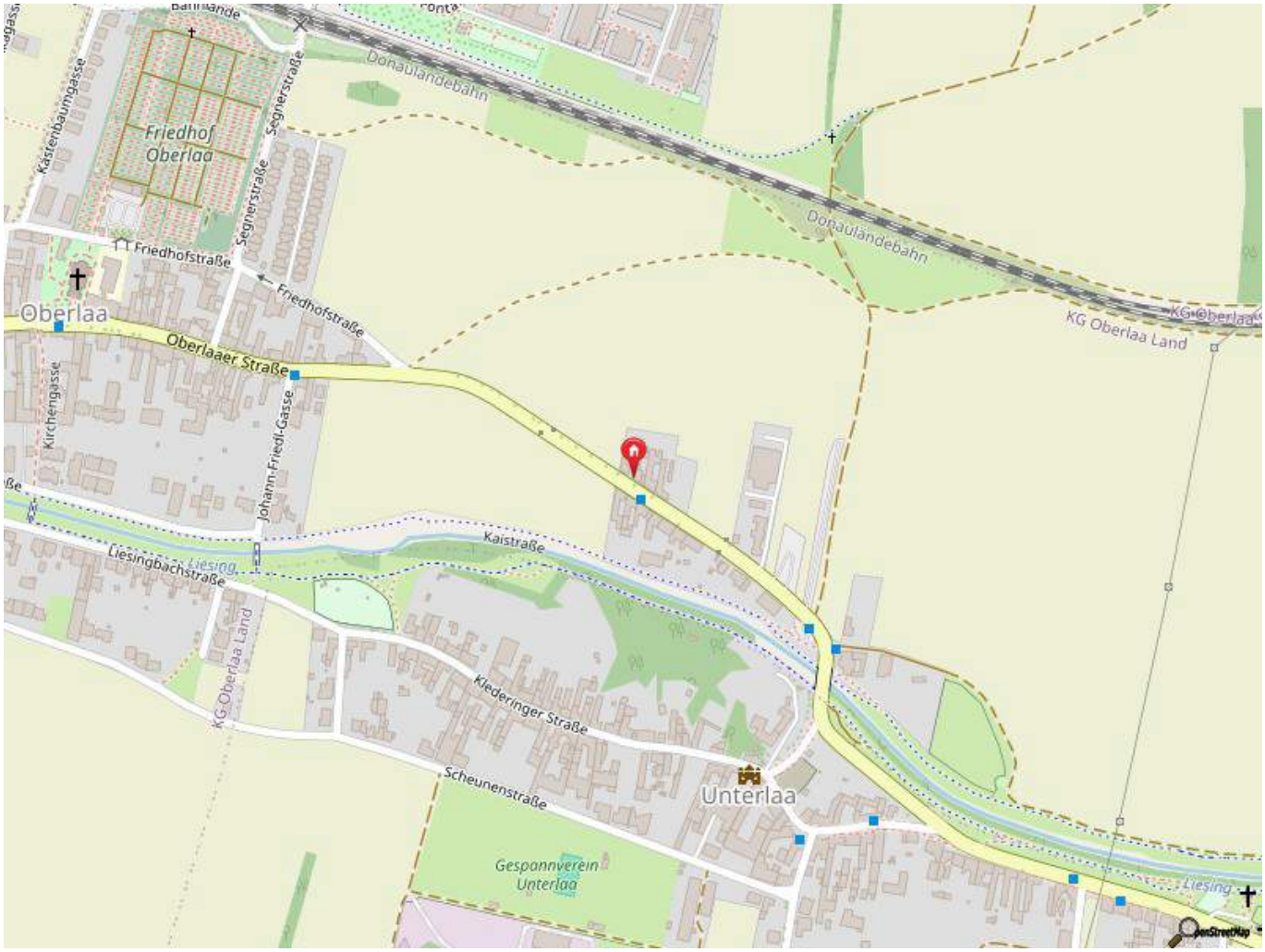
Timo Kohlweiss

Rustler Immobilientreuhand

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



TOP 2_04
Terrasse
10,43 m²
Betonplatten
Wohnküche
19,71 m²
Parkett
VR
3,27 m²
Parkett
AR
1,86 m²
Parkett
WC
1,60 m²
Fliesen
Ablage
Bad
3,81 m²
Fliesen
Zimmer
15,57 m²
Parkett
Garten
11,91 m²
0
1
2
3
4
5


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

Objektbeschreibung

OBJEKTBESCHREIBUNG
In der Unter-Laaer-Straße 5, am Rande des 10. Wiener Gemeindebezirkes, ist ein neues Niedrigenergiehaus 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 ca. 46m² und teilt sich wie folgt auf:
Vorzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Badezimmer, WC, Terrasse, Garten

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.