

## **Erstbezug! 3-Zimmer-Neubaugartenwohnung mit Terrasse bei U-Bahn Oberlaa**



**Objektnummer: 466**

**Eine Immobilie von KD Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Oberlaaer Straße     |
| Art:              | Wohnung              |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 1100 Wien            |
| Baujahr:          | 2023                 |
| Zustand:          | Erstbezug            |
| Alter:            | Neubau               |
| Wohnfläche:       | 58,84 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche:       | 66,57 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 3                    |
| Terrassen:        | 1                    |
| Stellplätze:      | 1                    |
| Garten:           | 12,82 m <sup>2</sup> |
| Keller:           | 2,60 m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis:        | 432.000,00 €         |
| Provisionsangabe: |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



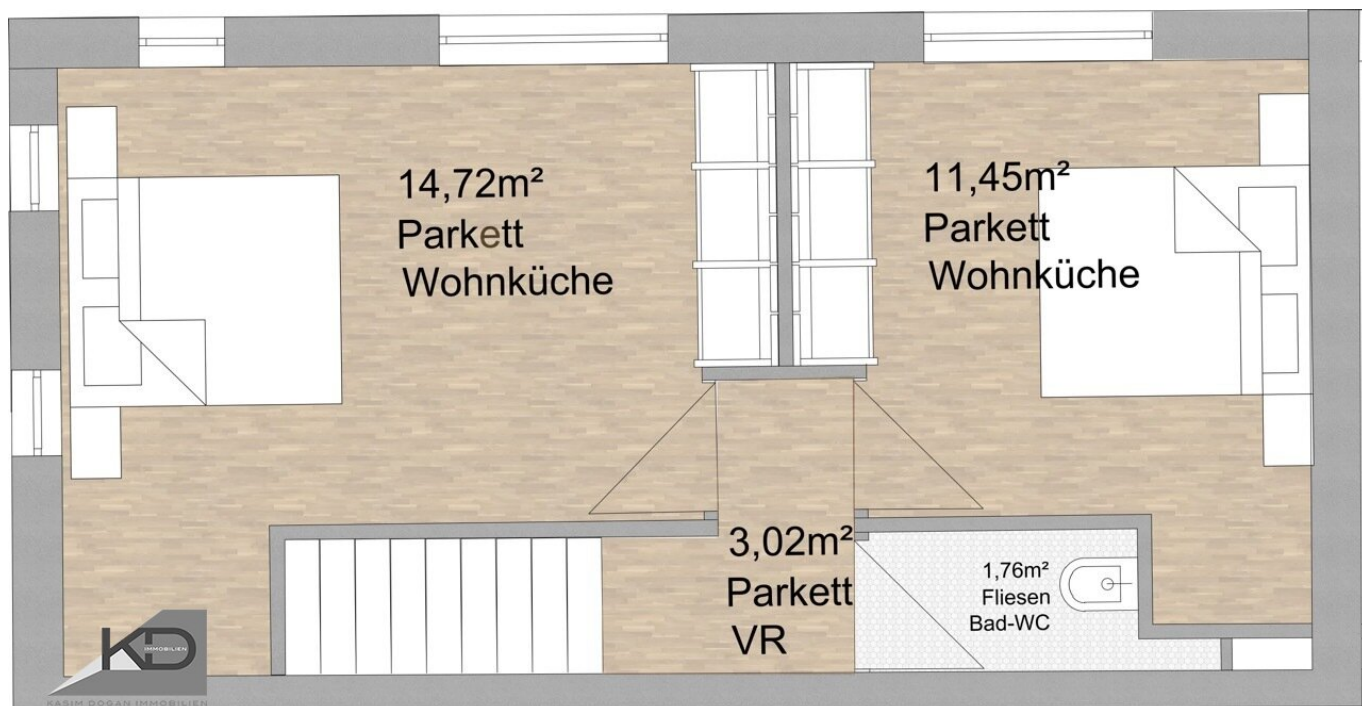
**Kasim Dogan**

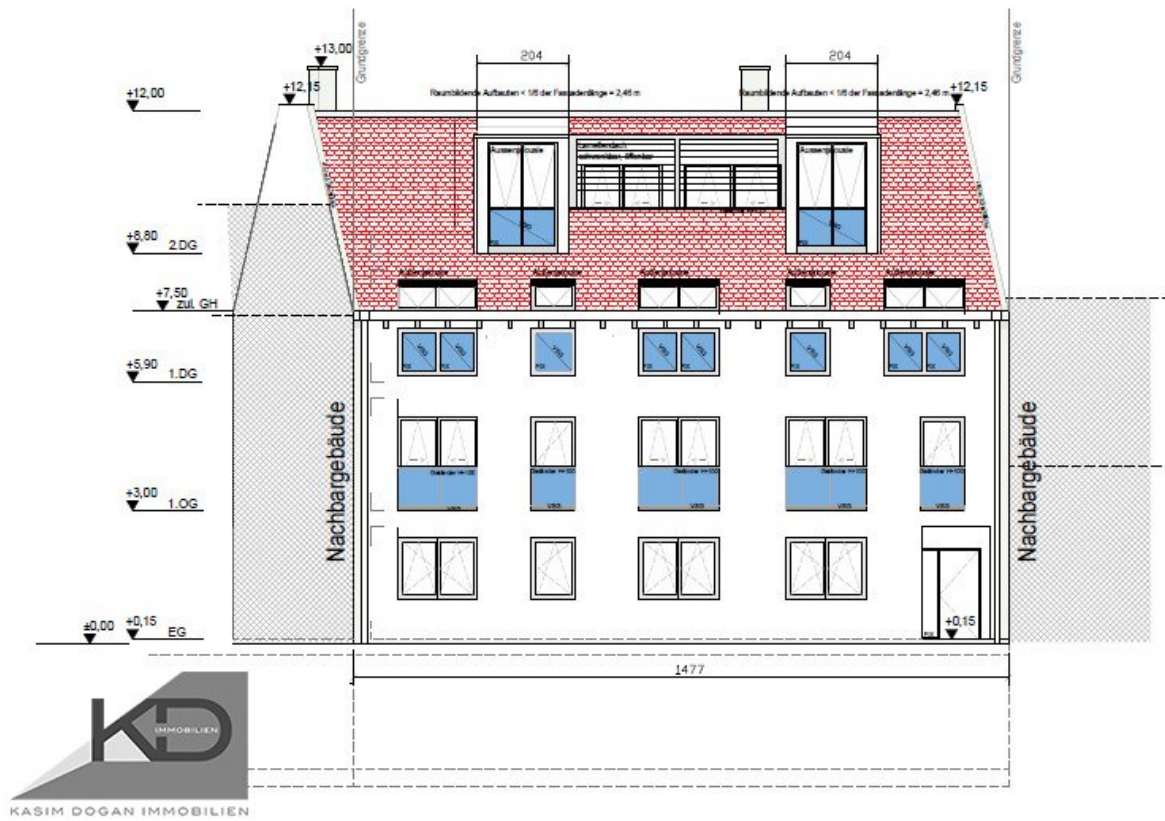
KD Immobilien GmbH  
Seidengasse 20/9  
1070 Wien

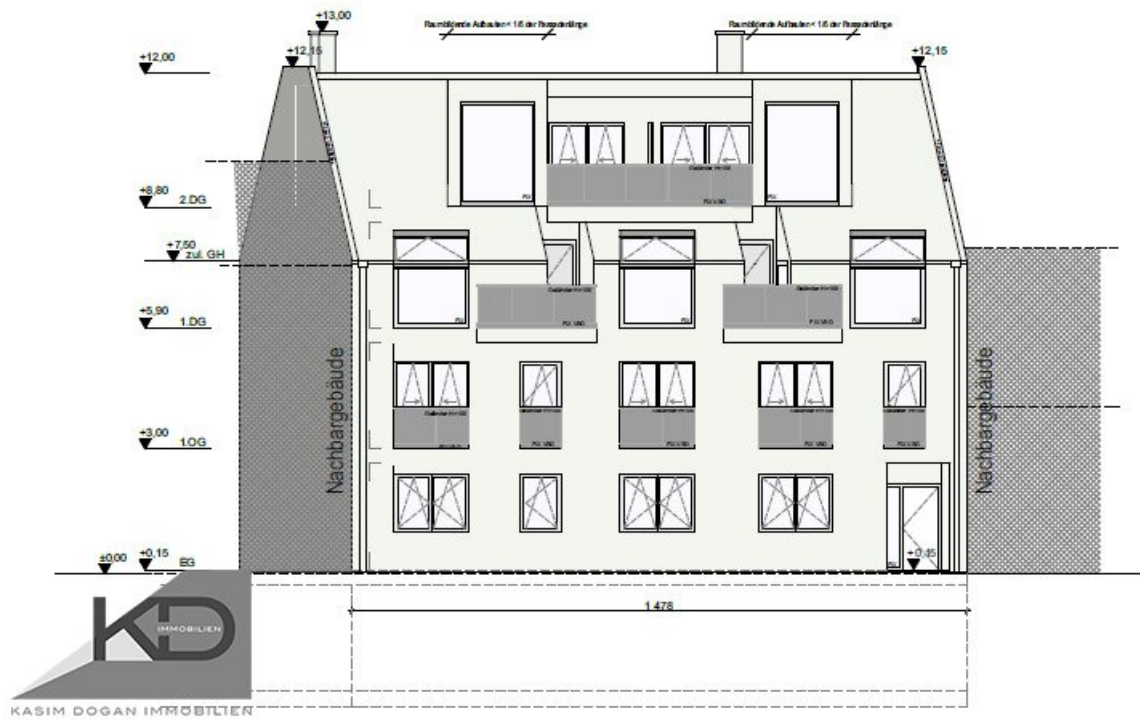


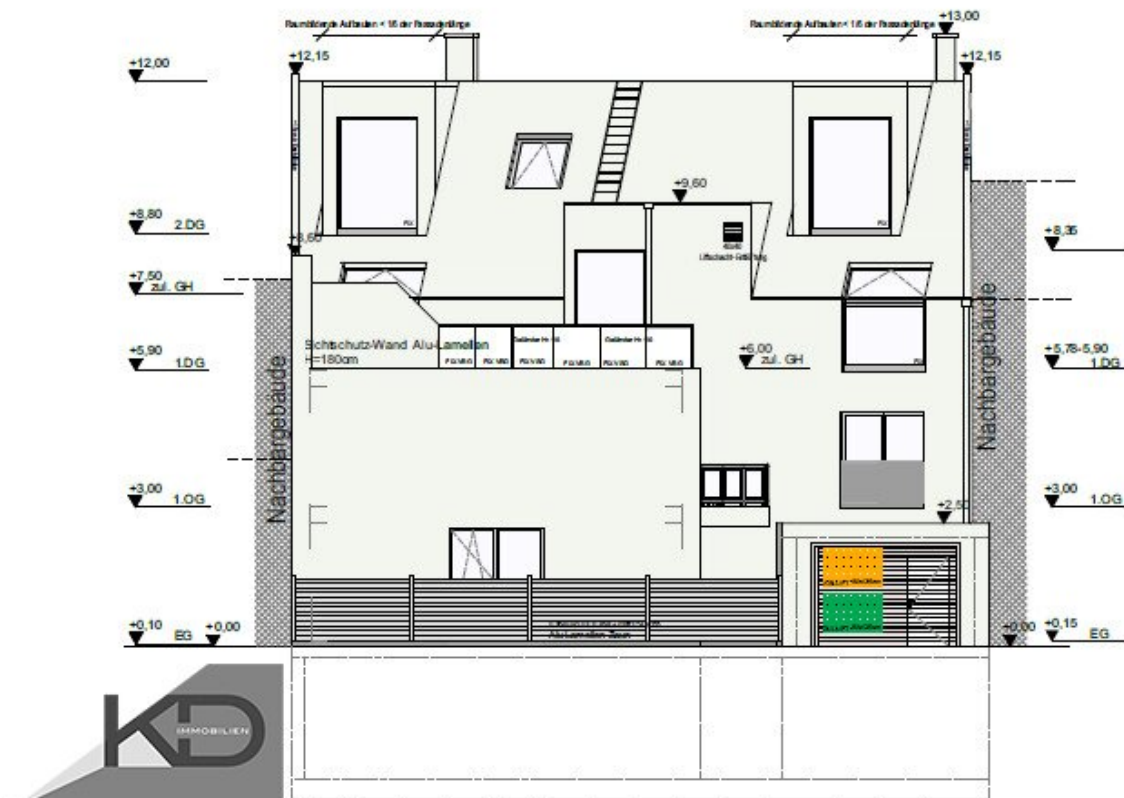


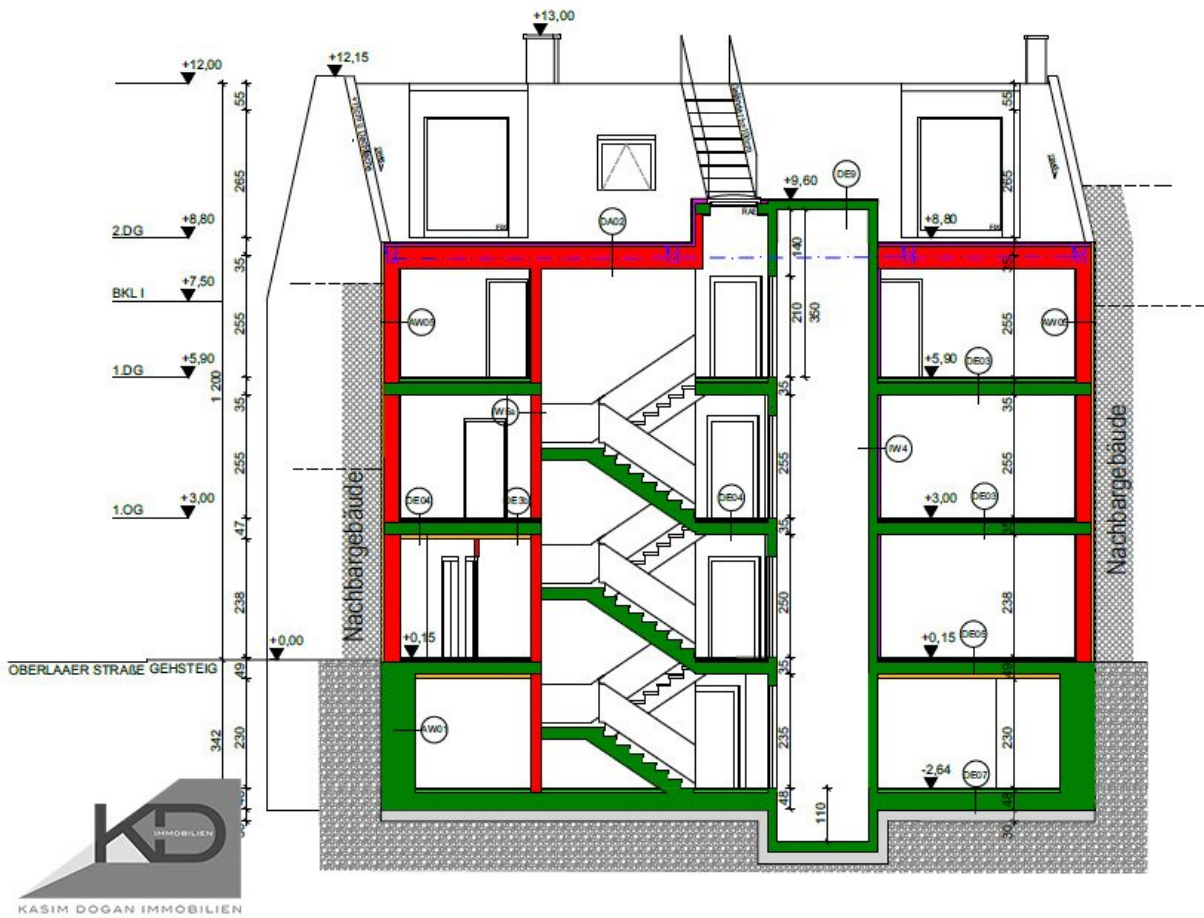


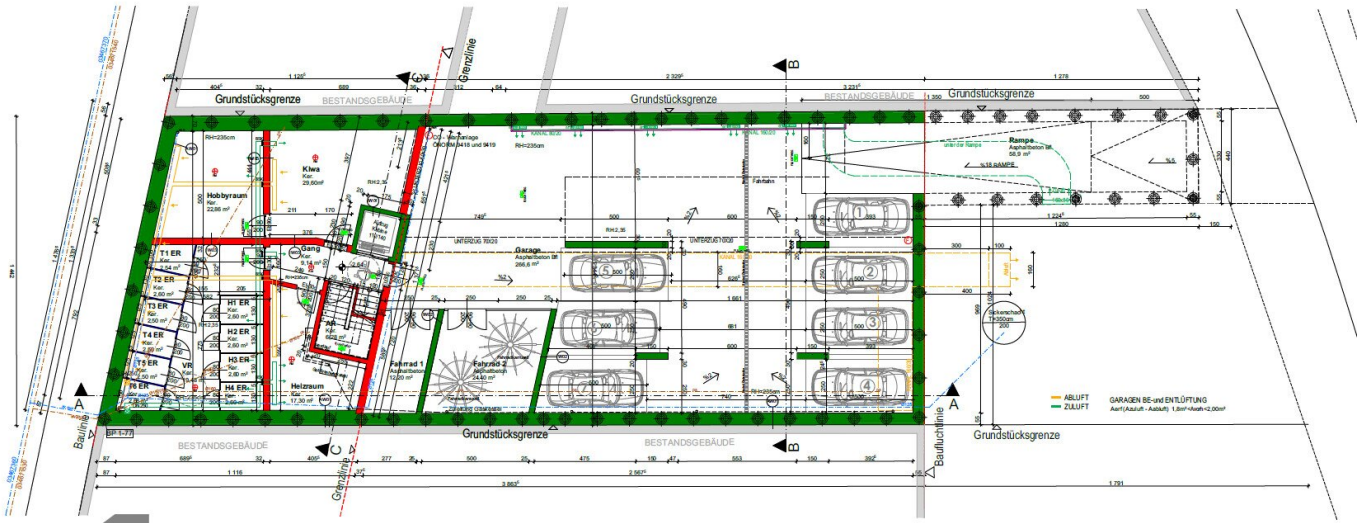












ABLUFT  
 ZULUFT  
 GARAGEN BE- und ENTLÜFTUNG  
 Ausstrich (Ausstrich - Ausstrich) 1.000m² (Ausstrich 1.000m²)

## Objektbeschreibung

Dieses EINZIGARTIGE ANLAGE in OBERLAA eignet sich ideal für INDIVIDUALISTEN UND NATURLIEBHABER, die es schätzen, in diesem TRAUMHAFTEN TEIL DES 10.BEZIRK´S ZU LEBEN. Ruhelage und gute Verkehrsanbindung.

\_Das ursprüngliche Wien.\_ Nur wenige Minuten und Sie haben alle Möglichkeiten um in der Natur zu sein. Felder und Radwege bis in die Innenstadt, ein romantischer Flusslauf, und doch in 5 MINUTEN BEI DER U1 STADTION OBERLAA. \_Leben wie im Urlaub. \_

Es erwartet Sie hier eine traumhafte Wohnung mit DURCHDACHTEN GRUNDRISS, CHARMANTEN AUSSENFLÄCHEN sowie einer SCHLÜSSELFERTIGEN HOCHWERTIGEN AUSFÜHRUNG AUS ÖKOLOGISCHEN BAUSTOFFEN.

Die Wohnungen erstreckt sich über ca 60 m2 Wohnfläche, einer Terrasse und einem Garten.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Die atemberaubende Aussicht, direkt am Beginn der Felder und Wiesen wird Sie verzaubern.

Ein PKW Stellplatz in der Tiefgarage kann dazu gekauft werden (je EUR 25.000,--).

\_LEBEN IN EINER GROSSSTADT IN EINEM DER WEITLÄUFIGSTEN BEZIRKE WIEN´S UND TROTZDEM DER NATUR SO UNGLAUBLICH NAHE.\_

\_Am Rande Favoriten´s, umgeben von Wäldern und Wiesen nur rund 250 Meter entfernt vom Liesingbach. Eine kleine Flusslandschaft und jede Menge Möglichkeiten sich sportlich zu betätigen.\_

## AUSSTATTUNGSSTANDARD:

Bei der Realisierung des Neubaus wurde großen Wert auf eine hochwertige Ausstattung sowie langlebige Materialien gelegt:

- Vollwärmeschutzfassade (geringer Heizwärmebedarf = geringe Heizkosten)

- Lift

- Fussbodenheizung

- Kunststofffenster mit Alu-Deckschale 3-fach Isolierverglast

- Parkett Eiche

- großformatige Fliesen (in den Nassbereichen)

- Innentüren Weiß

- Leerverrohrung für eine Klimaanlage ist gegeben

-Sonnenschutz ( Rollläden oder Elektr. Raffstores )

-Gegensprechanlage mittels Videokamera

-hochwertige Sanitäreinrichtung

-Kellerabteile

-Fahrradabstell- und Kinderwagenraum

#### ENERGIEAUSWEIS:

Der Heizwärmebedarf beträgt 24,30 KWH/M<sup>2</sup>A, welcher der KLASSE B entspricht.

#### INFRASTRUKTUR:

Der Kurpark sowie die Therme Oberlaa ist das Prunkstück dieser Umgebung und lässt Sie von dem täglichen Alltagsstress perfekt Abstand nehmen.

Die Nahversorgung ist durch die unmittelbare Nähe zu den fußläufigen Supermärkten ( Billa, Hofer und Bipa) ideal gegeben. Der Flughafen Schwechat ist ebenso in nur 15 min mit dem Auto rasch zu erreichen.

Durch die Nähe der U1 Ubahn Station Oberlaa (900m) ist die Wiener Innenstadt genauso in nur wenigen Stationen sehr schnell und unkompliziert zu erreichen. Die Buslinie 17 a liegt in 100m Entfernung.

#### GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

-U1 - OBERLAA

-S60

BUSLINIE:

-70A

FÜR FRAGEN BZW. BESICHTIGUNGEN STEHT IHNEN Herr Dogan zur Verfügung

Werte Interessenten! Um eine effiziente Vermittlung für Sie durchführen zu können, legen wir

es Ihnen nahe sich den Inseratstext und die Bilder genau anzusehen.

KD Immobilien GmbH

TEL.: +43 660 772 60 17

Wien 1070, Seidengasse 20/9

[office@kd-immobilien.at](mailto:office@kd-immobilien.at)

[www.kd-immobilien.at](http://www.kd-immobilien.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.750m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <3.250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap