

**Erstbezug: Naturnahes Wohnen mit 4 Zimmern -
provisionsfrei!**



Blick zur südseitigen Wohnküche

Objektnummer: 1545

Eine Immobilie von CS Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,12 m ²
Nutzfläche:	78,12 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,92 m ²
Heizwärmebedarf:	B 23,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	485.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.208,40 €
Betriebskosten:	122,33 €
USt.:	14,27 €

Ihr Ansprechpartner



Werner Schediwy

Wohntastic GmbH
Heiligenkreuzer Straße 9
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 49 49 0

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







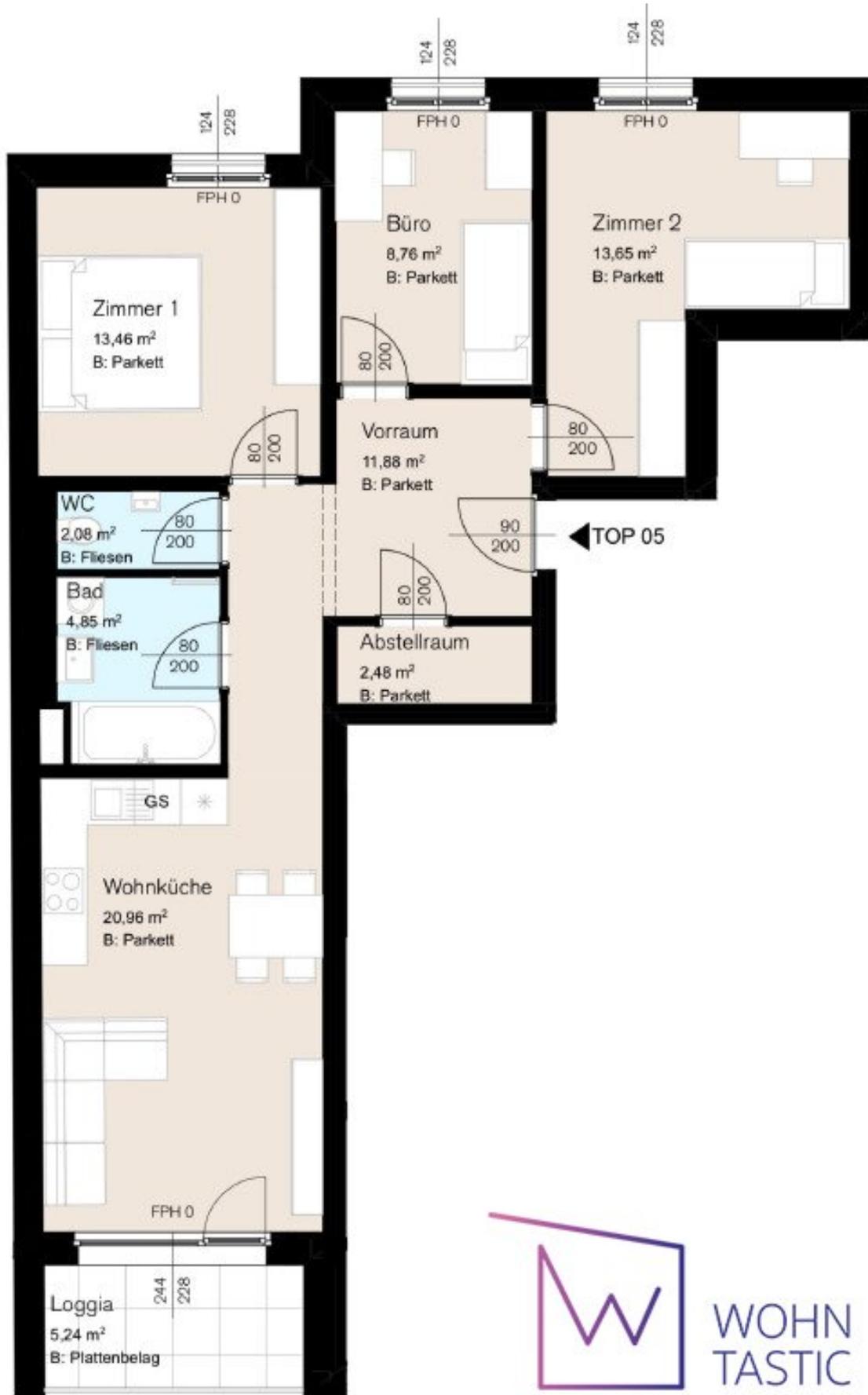






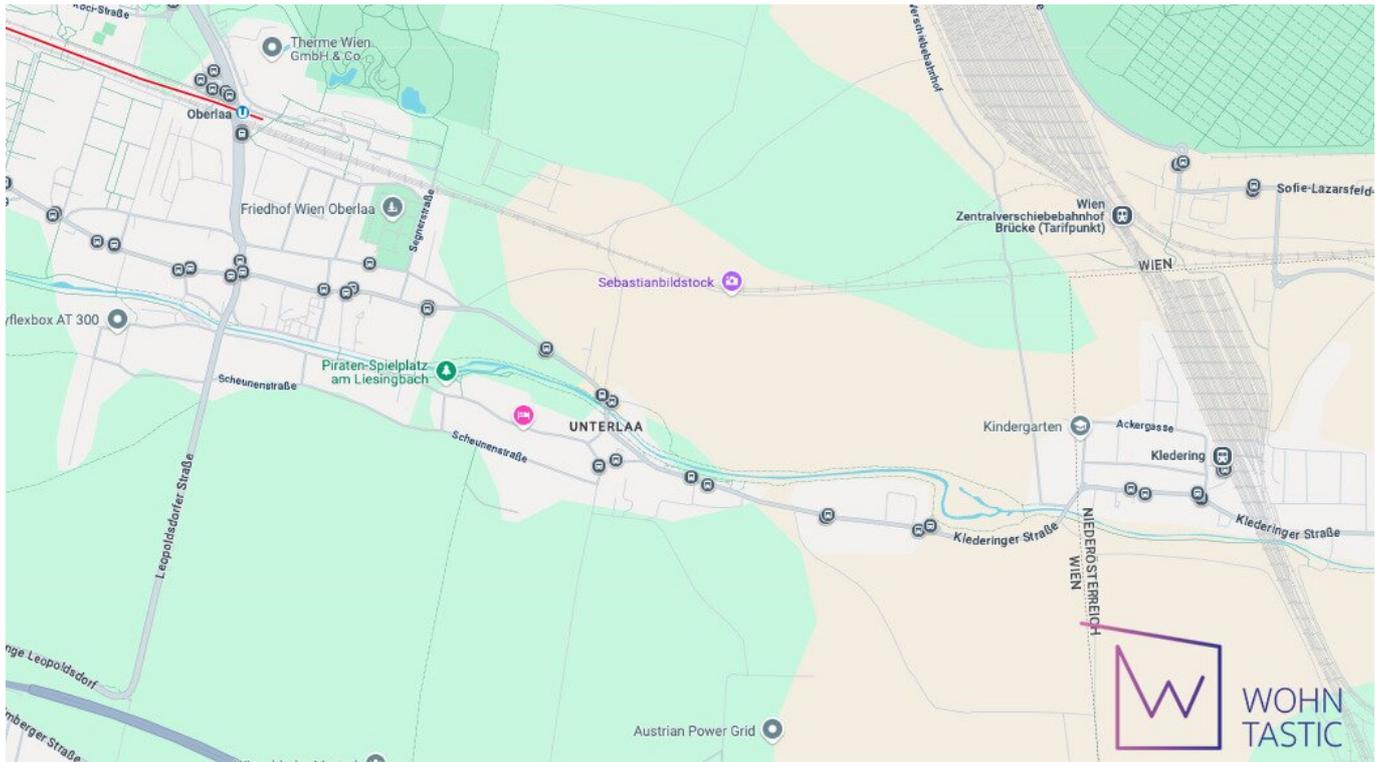




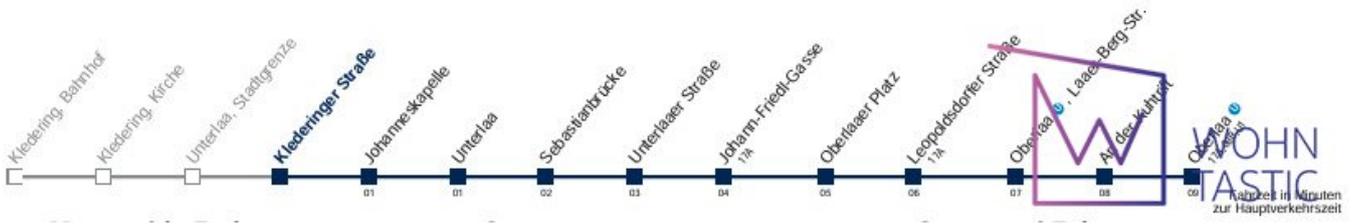


Klederinger Straße





70A Oberlaa U



Objektbeschreibung

Zum provisionsfreien Verkauf gelangt eine hervorragend angelegte 4-Zimmer-Wohnung im Erstbezug mit südseitiger Loggia und großem Abstellraum. Das gesamte Wohnhaus wurde baubiologisch wertvoll in größtenteils Vollholzbauweise errichtet. Teilweise sichtbare Holzwände und -decken schaffen eine einzigartige Atmosphäre von Behaglichkeit und purer Gemütlichkeit. Niedrigste Energiekennzahlen in Kombination mit einer 20 kWp-Photovoltaikanlage sorgen für eine zukunftssichere Lösung mit bestem Wohnkomfort und niedrigen Betriebskosten. Über den Fußboden temperiert die moderne Luft-Wärme-Pumpe im Winter wie auch im Sommer die Wohnung je nach individueller Einstellung.

Die Wohnung liegt im 1. Liftstock. Die gesamte Wohnhausanlage ist barrierefrei konzipiert. Über eine einbruchshemmende Tür gelangen Sie in das zentrale Vorzimmer. Neben dem Masterbedroom finden Sie zwei weitere Zimmer zur individuellen Nutzung. Große, bodentiefe Fenster lassen viel Licht herein. Außenseitige elektrische Raffstores vor den 3-fach verglasten Holz-Alu-Fenstern verdunkeln die Zimmer je nach Belieben. Neben dem Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinen-Anschluss finden Sie noch ein separates WC mit Waschbecken. Weiter geht es direkt in den offenen Wohnbereich mit integrierter Küche und Zugang zur ca. 5,24 m² großen Loggia mit Süd-Ausrichtung. Besonders praktisch ist der Abstellraum direkt in der Wohnung, wobei es zusätzlich auch einen trockenen Lagerraum mit ca. 4 m² im Keller gibt. Die hochwertigen Materialien wie z.B. Eichenparkett im gesamten Wohnbereich und Steinzeug im Sanitärbereich runden das hervorragende Preis-Leistungs-Verhältnis für diese intelligent konzipierte Wohnung ab.

Die Wohnhausanlage besticht durch mehrere Fahrradabstellräume und -bereiche, einem Kinderwagenabstellraum und sehr großzügigen Parkflächen mit Ruhe- und Spielbereichen für alle BewohnerInnen. Es besteht zudem die Möglichkeit, einen oder zwei Garagen-Stellplätze im Eigentum zu erwerben.

Neugierig? Werfen Sie gleich einen Blick in dieses einmalige Objekt und besuchen Sie unseren [virtuellen Rundgang](#) (Zur Sicherung der Privatsphäre ist eine einmalige, kostenlose Registrierung für die Gesamtansicht erforderlich).

RAUMAUFTeilUNG:

- zentrales Vorzimmer (ca. 11,9 m²)
- Zimmer 1 (ca. 13,5 m²)

- Zimmer 2 (ca. 13,7 m²)
- Büro bzw. Zimmer 3 (ca. 8,8 m²)
- Wohnküche (ca. 21 m²)
- Bad mit Wanne und WM-Anschluss (ca. 5,9 m²)
- WC mit Waschbecken (ca. 2 m²)
- Abstellraum (ca. 2,5 m²)
- Loggia (ca. 5,2 m²)
- Lagerraum im Keller (ca. 4 m²)

ENERGIEVERBRAUCH:

HWB: 23,5 kWh/m²a | Klasse: B || fGEE: 0,69 | Klasse A

SONSTIGE ANGABEN:

Der Kaufpreis für diese bestens geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. 78,12 m² im Erstbezug mit Loggia und Lagerraum im Keller beträgt 485.000 EUR. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich laut aktueller Vorschreibung auf 134,56 EUR (inkl. USt.). Für einen Garagenplatz fallen monatlich 22,40 EUR an. Der Reparaturfonds der Wohnhausanlage weist ein Guthaben aus und beträgt ca. 5.000 EUR (Stand 31.12.2024).

Rechtlicher Hinweis:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten für die Vertragserrichtung und Steuern an. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Unsere Tätigkeit bleibt für Sie in jedem Fall kostenfrei. Ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer liegt nicht vor.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

c.schediwy@wohntastic.at

Mobil: +43 676 48 48 48 0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <3.500m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap