

Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia/Balkon in 1100 Wien – Ihre nächstes ANLAGE - Objekt



Blick vom Essbereich in die Küche u. Wohnzimmer

Objektnummer: 7530/5164

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	50,49 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,55 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,84 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	275.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.446,62 €
Betriebskosten:	113,53 €
USt.:	11,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG











Nutzfläche lt. NWG
50,49 m²

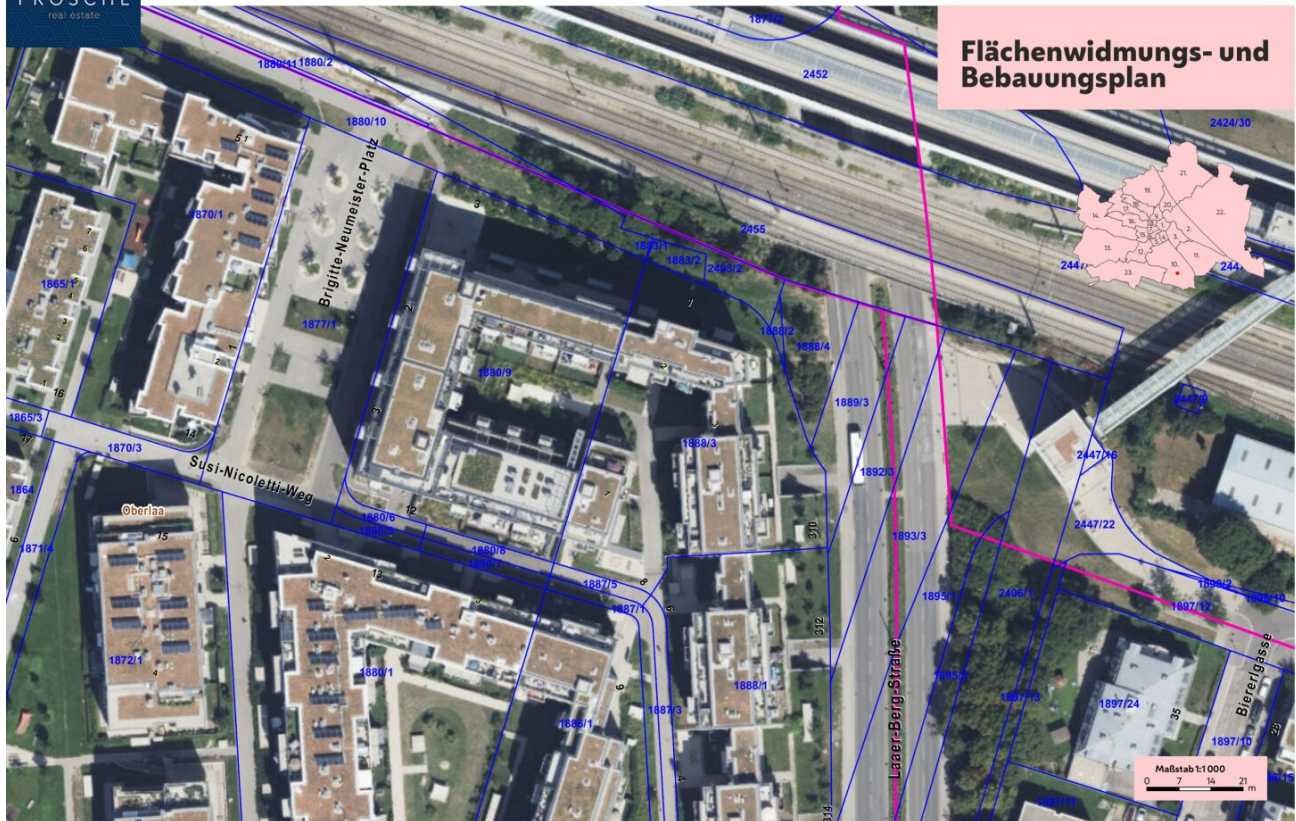
Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
48,4 m²
521 ft²

Balkone und Terrassen
5,3 m²
57 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 22.05.2025 12:17

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Ort, Adresse, Raster-ID...

Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s

Datenstand: Q4/2024
100mk28015E47967

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q4/2024

Ort, Adresse, Raster-ID...



Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	648 Mbit/s	41 Mbit/s
A1	539 Mbit/s	242 Mbit/s
Magenta	529 Mbit/s	73 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024
100mN28015E47967



Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024



Objektbeschreibung

Diese hochwertige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer 2019 fertiggestellten Wohnanlage im gefragten Stadtteil Oberlaa. Das moderne Gebäude am Susi-Nicoletti-Weg 8 überzeugt durch durchdachte Architektur und erstklassige Bauqualität.

Wohnungsdetails:

- Lage: 2. Obergeschoss
- Nutzfläche: ca. 50 m²
- Zustand: Neusaniert, bezugsfertig
- Derzeitige Nutzung: leerstehend

AUSSTATTUNG & KOMFORT

Premium-Ausstattung:

- Hochwertige Einbauküche (bereits installiert)
- Edle Parkettböden durchgehend
- Moderne Fußbodenheizung via Fernwärme
- Helle, zeitgemäße Innenausstattung
- Energieeffiziente Bauweise

Hauseigene Infrastruktur:

- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Fahrradabstellplätze im Kellergeschoss
- **38 PKW-Stellplätze verfügbar - bei BEDARF wird ein Stellplatz verkauft**
- Kinderwagenabstellraum
- Müllräume und Technikräume

INVESTMENTVORTEILE

Für Anleger besonders attraktiv:

- Optimierte Betriebskosten durch Fernwärme
- Nach Neu-Vermietung Sofortige Rendite möglich
- Starkes Wertsteigerungspotenzial
- Gefragte Lage in Wien Oberlaa

Kaufpreis zzgl. 20 % USt:

Da es sich um den Erwerb eines **Anlageobjekts** handelt, ist auf den Kaufpreis eine **gesetzliche Umsatzsteuer von 20 %** zu entrichten.

Lagevorteile:

- Ruhige Wohnlage in beliebtem Bezirksteil
- Ausgezeichnete Infrastruktur

- Gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Nähe zu Naherholungsgebieten

INVESTMENTFAZIT

Diese Wohnung vereint alle Faktoren einer erfolgreichen Kapitalanlage: erstklassige Lage, hochwertige Ausstattung, energieeffiziente Bauweise und sofortige Vermietbarkeit. Ideal für Investoren, die Wert auf Qualität und nachhaltigen Wertzuwachs legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Anleger-Wohnung überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an christian@froeschl.estate.

Besuchen Sie www.froeschl.estate und entdecken Sie die neuesten Objekte sowie 360° virtuelle Rundgänge! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? BEWERTUNGEN professionell und präzise.

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument, aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap