

**Erstbezug: 2-Zimmer mit Balkon ab voraussichtlich 2026  
fertig!**



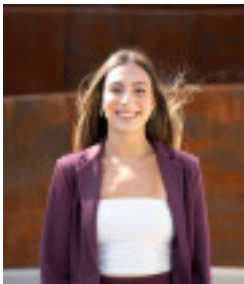
**Objektnummer: 3601**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	27
<b>Keller:</b>	4,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	372.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.948,08 €
<b>Betriebskosten:</b>	107,08 €
<b>USt.:</b>	10,71 €

## Ihr Ansprechpartner

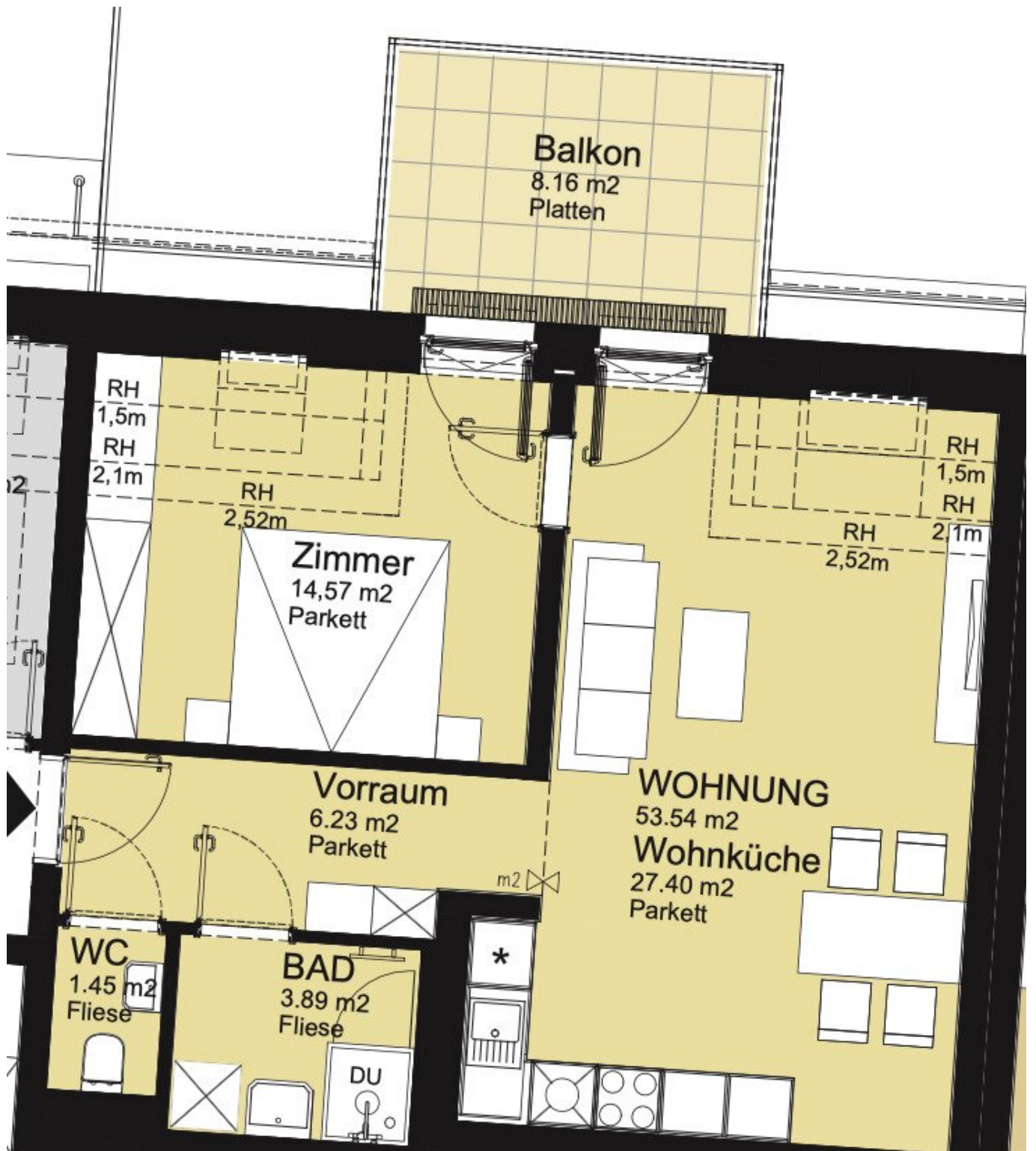


**Marissa Stifter**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE  
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52 // 8 / 8  
1230 Wien

T +43 / 676 / 59 00 280  
H 0676 / 59 00 280







A B C D	
E F G H	
<b>VERKAUFSPLAN</b>	
<p><b>VORABZUG</b></p>	
<p>Grundriss DACHHAUFSICHT</p>	

## Objektbeschreibung

Das Bauprojekt in der Nähe von Oberlaa umfasst den Bau von insgesamt 16 Reihenhäusern und 20 Eigentumswohnungen.

Die Reihenhäuser überzeugen durch großzügige Wohnflächen, private Außenbereiche und eine moderne, ansprechende Architektur. Die Eigentumswohnungen sind flexibel gestaltet und bieten verschiedene Größen, die sich perfekt für Singles, Paare oder Familien eignen.

Die voraussichtliche Fertigstellung ist für Ende 3. Quartal 2026 geplant. Alle Wohneinheiten werden schlüsselfertig übergeben – inklusive hochwertiger Sanitäranlagen, edler Fliesen und eleganter Parkettböden.

Für die bequeme und sichere Unterbringung von Fahrzeugen stehen 27 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung. Zudem besteht die Möglichkeit, einen der fünf zusätzlichen Abstellräume zu erwerben.

Die Lage besticht durch eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Hervorragende Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie zahlreiche Freizeitangebote zählen zu den vielen Vorteilen dieser Umgebung.

Weitere Informationen zur Ausstattung können auf Anfrage der Leistungsbeschreibung entnommen werden.

### Grundinformationen:

Diese 2-Zimmer-Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung und überzeugt mit praktischen Details: ein separates WC mit Handwaschbecken, ein Badezimmer mit moderner Dusche, Waschbecken und einem Anschluss für die Waschmaschine. Das helle Wohnzimmer bietet Platz für eine Wohnküche, während das separate Schlafzimmer Ruhe und Privatsphäre garantiert. Ein besonderes Highlight ist der westlich ausgerichtete Balkon, der Ihnen sonnige Stunden und entspannte Abende verspricht. Zusätzlich stehen ein eigenes Kellerabteil und ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum zur Verfügung – perfekt für zusätzlichen Stauraum und umweltbewusste Mobilität.

**Neben dieser Einheit gibt es noch weitere Eigentumswohnungen, oder Reihenhäuser passend zu Ihren Anforderungen!**

**Insgesamt werden hier 20 Wohnungen zwischen 47 - 92 m<sup>2</sup> und 16 Häuser (EH-RH) zwischen 81 - 122 m<sup>2</sup> sowie 27 KFZ-Abstellplätze errichtet!**

**Fragen Sie hierfür bitte einfach einfach an!**

**Konditionen:**

**Betriebskostenschätzung:** 2,00 €/m<sup>2</sup> WNFL zuzügl. USt // Rücklage Vorabkosten 0,40 €/m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** € 372.000,-- (schlüsselfertig) - für Eigennutzer //

**Grunderwerbssteuer:** 3,5 % vom KP

**Grundbucheintragung:** 1,1% vom KP

**Kaufvertragserrichtung + Wohnungseigentumsvertrag + Treuhandschaft:** 1,8% (zzgl. USt und Barauszahlungen)

**Optional:**

**Stellplätze:** 27 Stk. - Eigennutzer: € 28.000,--

**Zusätzliche Einlagerungsräume:** 5 Stk. zwischen 8 m<sup>2</sup> - 37,12 m<sup>2</sup>

**Küche:** auf Anfrage

**Folgende Einheiten befinden sich in den jeweiligen Bauteilen (Aufteilung in Bauteil A1, A2, A3, B1,B2, B3, C, D, E):**

Bauteil A1 / RH Nr. 02, RH Nr. 03

Bauteil A2 / Wohnungen Stiege 1 / EG Nr. 01, Nr. 02, 1. OG. Nr. 03, Nr. 04

Bauteil A3 / EG : Lager 01, 02, 03, 04, 05 , Fahrradräume, KIWA, Müllraum plus  
Allgemeinflächen

Bauteil A3 / 1. OG im 1. Obergeschoss befindet sich ein Rohdachboden mit ca. 293,50m<sup>2</sup> / im WE Vertrag angeführt: .... Die Eigentümer der EH, RH und Wohnungen stimmen einem zukünftigen Ausbau des Rohdachboden bereits mit der Unterfertigung des Kaufvertrages für die jeweiligen Einheiten zu.

Bauteil B1 / EH Nr. 01 inkl. Keller ca. 86,24m<sup>2</sup>

Bauteil B2 / RH Nr. 04, RH Nr. 05

Bauteil B3 / EG : Technikräume, Fahrradräume, KIWA

Bauteil B3 / 1. OG Gemeinschaftsküche ca. 41,57m<sup>2</sup> , Technikraum ca. 84,04m<sup>2</sup> , Vorraum

Bauteil C / RH Nr. 06, RH Nr. 07, RH Nr. 08

Bauteil D / Wohnungen Stiege 2 / EG Nr. 01, Nr. 02, Nr. 03, Nr. 04, 1.OG Nr. 05, Nr. 02, Nr. 07, Nr. 08

Bauteil D / Wohnungen Stiege 3 / EG Nr. 01, Nr. 02, Nr. 03, Nr. 04, 1.OG Nr. 05, Nr. 02, Nr. 07, Nr. 08

Bauteil E / RH Nr. 09, RH Nr. 10, RH Nr. 11, RH Nr. 12, RH Nr. 13, RH Nr. 14, RH Nr. 15, RH Nr. 16

**Eine große Auswahl aus einem umfangreichen Katalog mit vielfältigen Angeboten steht Ihnen zur Verfügung!**

**Finden Sie die perfekte Lösung, die Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen entspricht!**

### **Dienstleistung für Anleger\*innen:**

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

## **Finanzierung:**

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung.

Wir beraten Sie verlässlich und professionell! Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen.

## **Kontakt:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Für Fragen zum Objekt und Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an **Frau Marissa Stifter** per E-Mail an: [stifter@pr-immobilien.at](mailto:stifter@pr-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <5.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap