

**Einzigartig - 1.537 m<sup>2</sup> ebener Grund - 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche -  
Ausbau- und Erweiterungspotential - Teilungsplan  
vorhanden - Nähe Therme Oberlaa**



**Objektnummer: 3538**

**Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1898
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	139,62 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	173,13 m²
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.298.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christian Klein**

APS Immobilien GmbH  
Naglergasse 9/17  
1010 Wien

T +43 1 5872968  
H +43 660 6660266





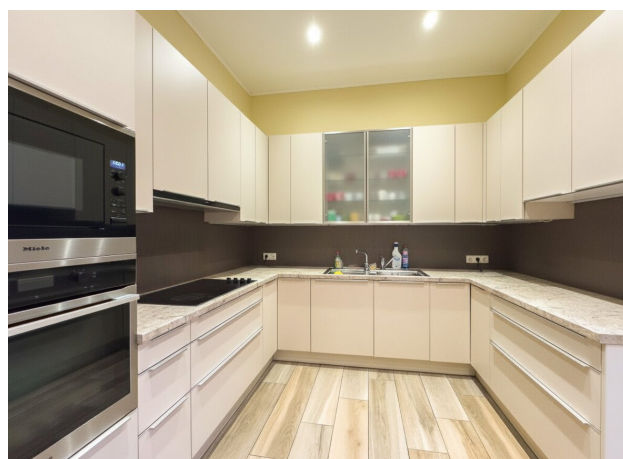
Probleme bei der Finanzierung?  
Unsere Experten machen Unmögliches möglich.



övi Österreichischer Verband der Immobilienmakler Mitglied der Immobilienverbände Österreich

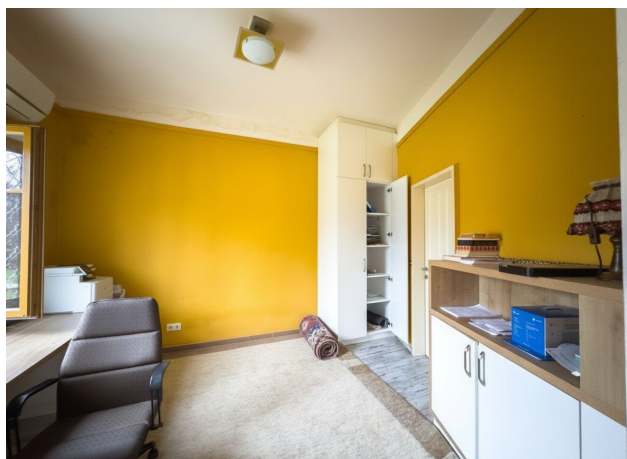
WIR STEHEN FÜR TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT ÜBER

45  
JAHREN





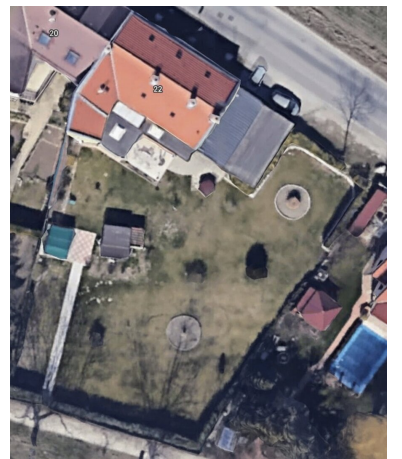
















## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in Unterlaa vereint historischen Charakter mit modernen Erweiterungen – ein seltenes Gesamtpaket auf einem großzügigen ebenen Grundstück von rund 1.537 m².

Das Haus wurde Ende des 19. Jahrhunderts in massiver Ziegelbauweise errichtet und über die Jahre mehrfach erweitert und modernisiert. Zwei Wohneinheiten mit insgesamt rund 140 m² Wohnfläche sowie ein großzügiger, 2017 errichteter Wintergarten (ca. 33 m²) mit Glasfront, Fußbodenheizung, Klimaanlage und außenliegenden elektrischen Jalousien bieten modernen Wohnkomfort mit viel Licht und Raum.

Beide Wohneinheiten verfügen über je ein Badezimmer mit WC sowie über unterschiedliche Bodenbeläge (Melan/Laminat, Fliesen, Teppich). Mehrere Räume – ebenso wie der Wintergarten – sind klimatisiert. Der Altbestand ist mit klassischen Holzkastenfenstern ausgestattet mit außenliegenden Jalousien (zusätzlicher Sonnenschutz), während die Zubauten moderne Alufenster mit Isolierverglasung besitzen. Die beiden Wohneinheiten verfügen über getrennte Stromzähler.

Der Garten bietet viel Platz und Ruhe, ergänzt durch eine Gartenhütte und ein Doppel-Carport mit zwei elektrischen Rollläden in Lamellenbauweise. Bitte beachten Sie, dass manche Bilder KI generiert sind und nur zur besseren Veranschaulichung dienen.

Zusätzlich attraktiv: Eine Grundstücksteilung ist möglich und wurde bereits durch einen Geometer berechnet – ideal für Käufer mit Entwicklungsplänen oder zusätzlichem Platzbedarf.

Öffentliche Anbindung: die Autobuslinie 17A bringt sie alle 5 Minuten zur U1 Oberlaa, ebenso die Buslinie 70A. Mit der Buslinie 266 kommen sie direkt nach Schwechat. Diese Busstationen sind in unmittelbarer Nähe (30-50 m).

**Unser Service** endet nicht mit der erfolgreichen Vermittlung der Immobilie. Zusätzlich verfügen wir über ein großes Netzwerk an Kooperationspartnern für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare.

***If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send further information!***

Wir weisen daraufhin hin, dass wir entsprechend dem Geschäftsgebrauch von Immobilienmaklern als Doppelmakler tätig sind und sowohl Ihre als auch die Interessen der Verkäuferseite/Vermieterseite vertreten.

Aufgrund der geltenden EU-Verbraucherschutzgesetze sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, Verbraucher – private Interessenten - über ihre Rücktrittsrechte aufzuklären (14-tägige Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG ). Wir können daher nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail) bearbeiten.

Gerne werden wir auch vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn keine Kauf-/ Mietvereinbarung zustande kommt ist unsere Tätigkeit für Sie selbstverständlich kostenfrei.

**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://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**



Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap