

## **Wohnen im Grünen: Einfamilienhaus mit traumhaften Garten in Oberlaa (mit Bieterverfahren)**



**Objektnummer: 960/74478**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Baujahr:	1977
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	181,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	796,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>F</b> 228,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,21
Kaufpreis:	730.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Lubenov**

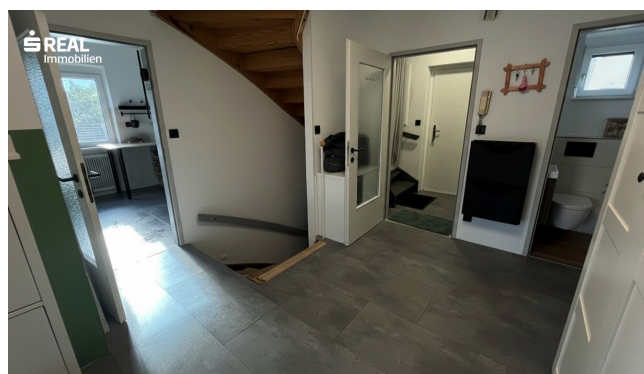
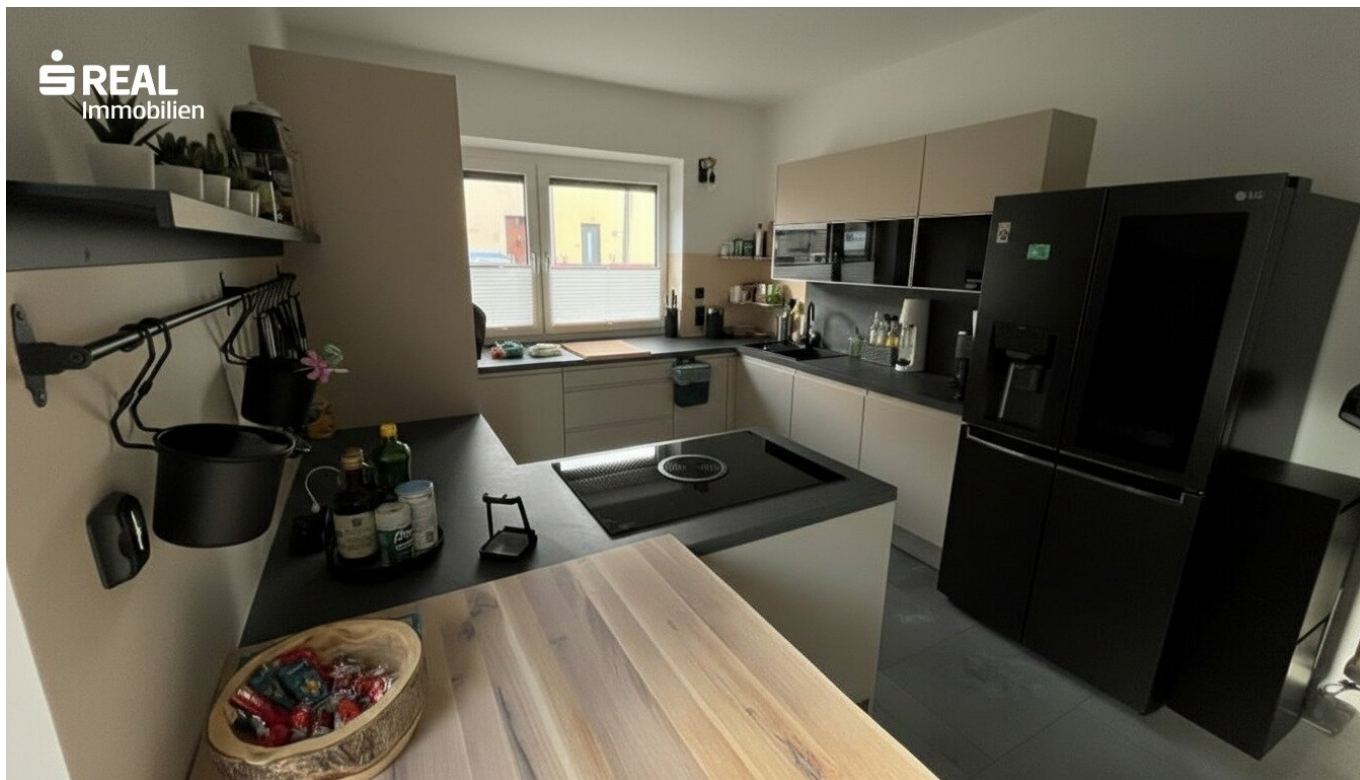
s REAL Immobilienvermittlung GmbH  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



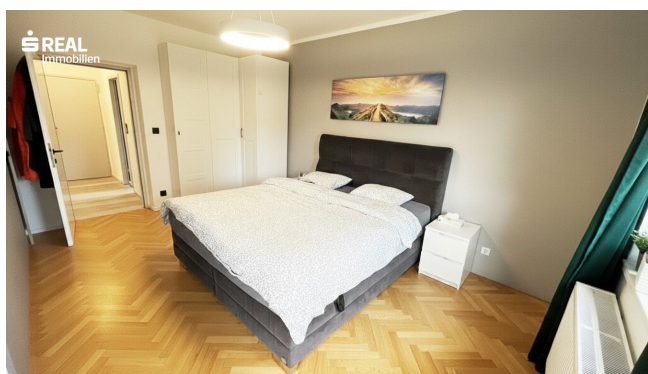
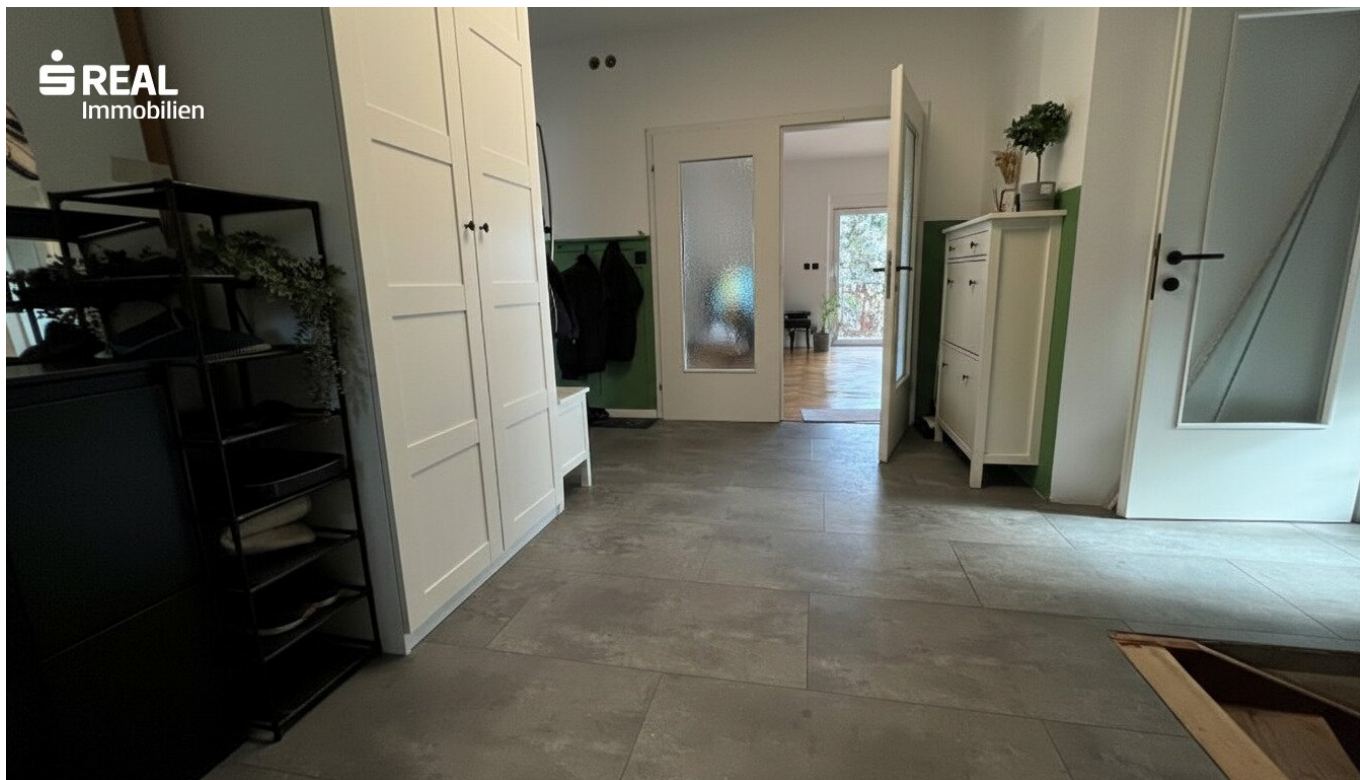


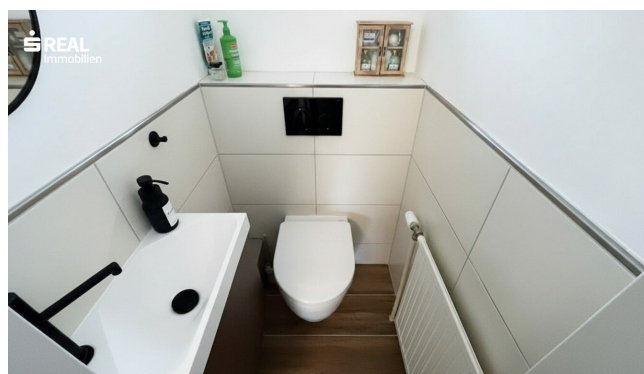




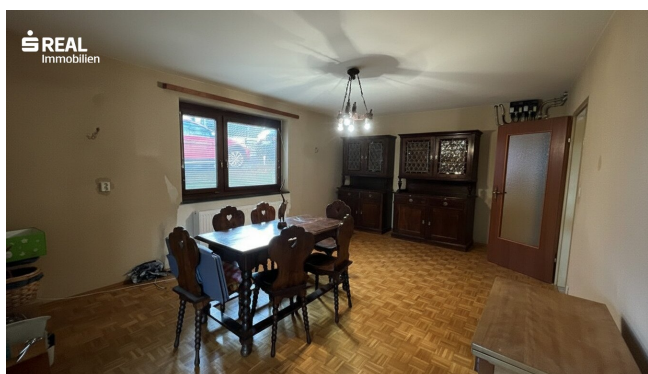




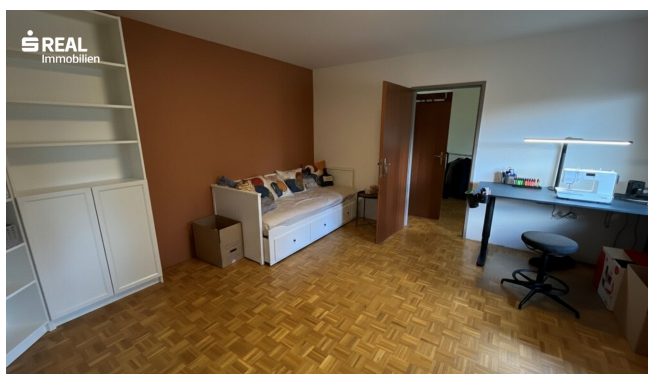


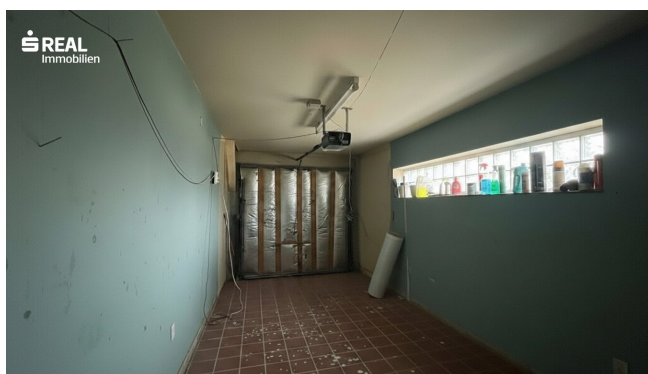




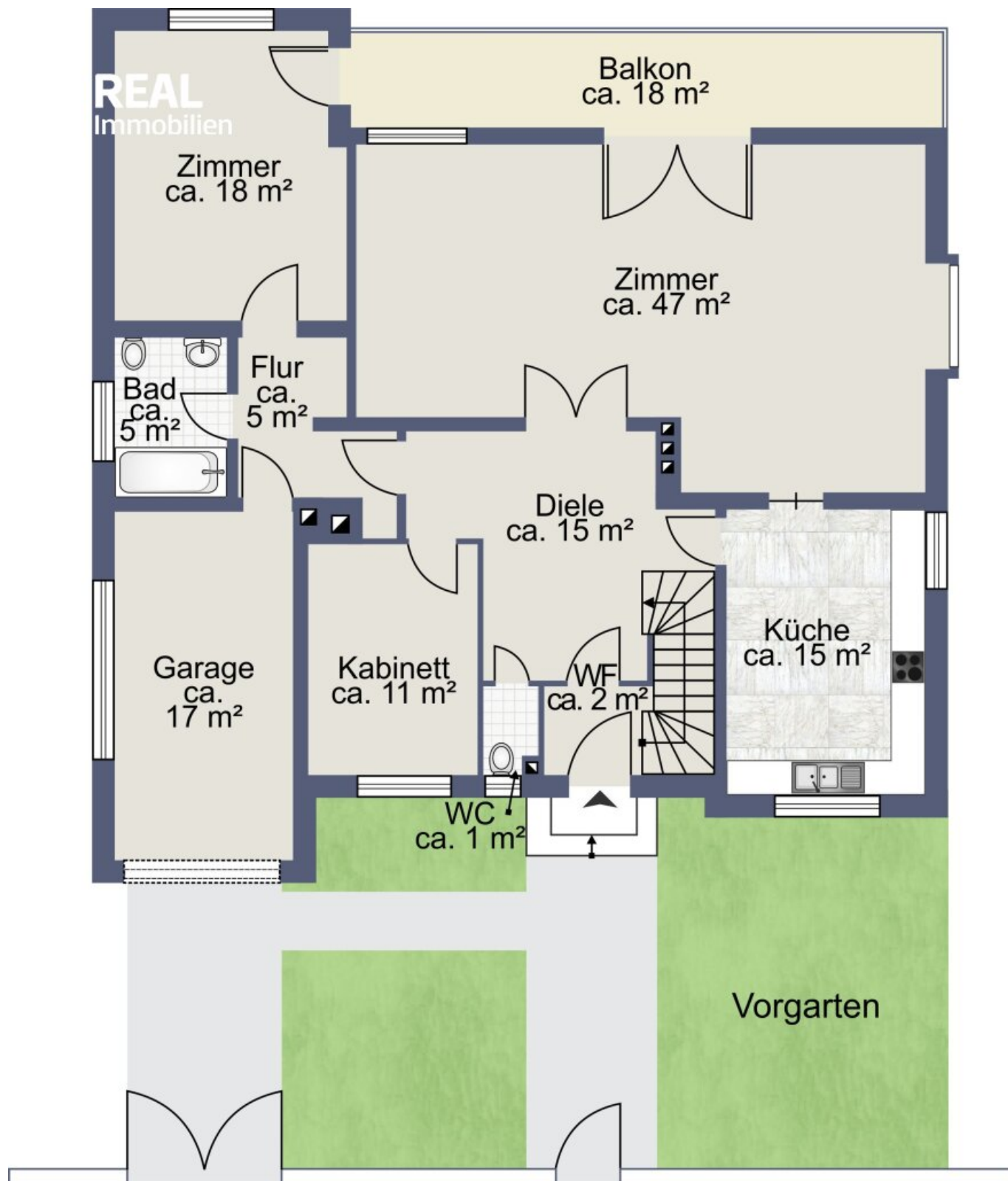




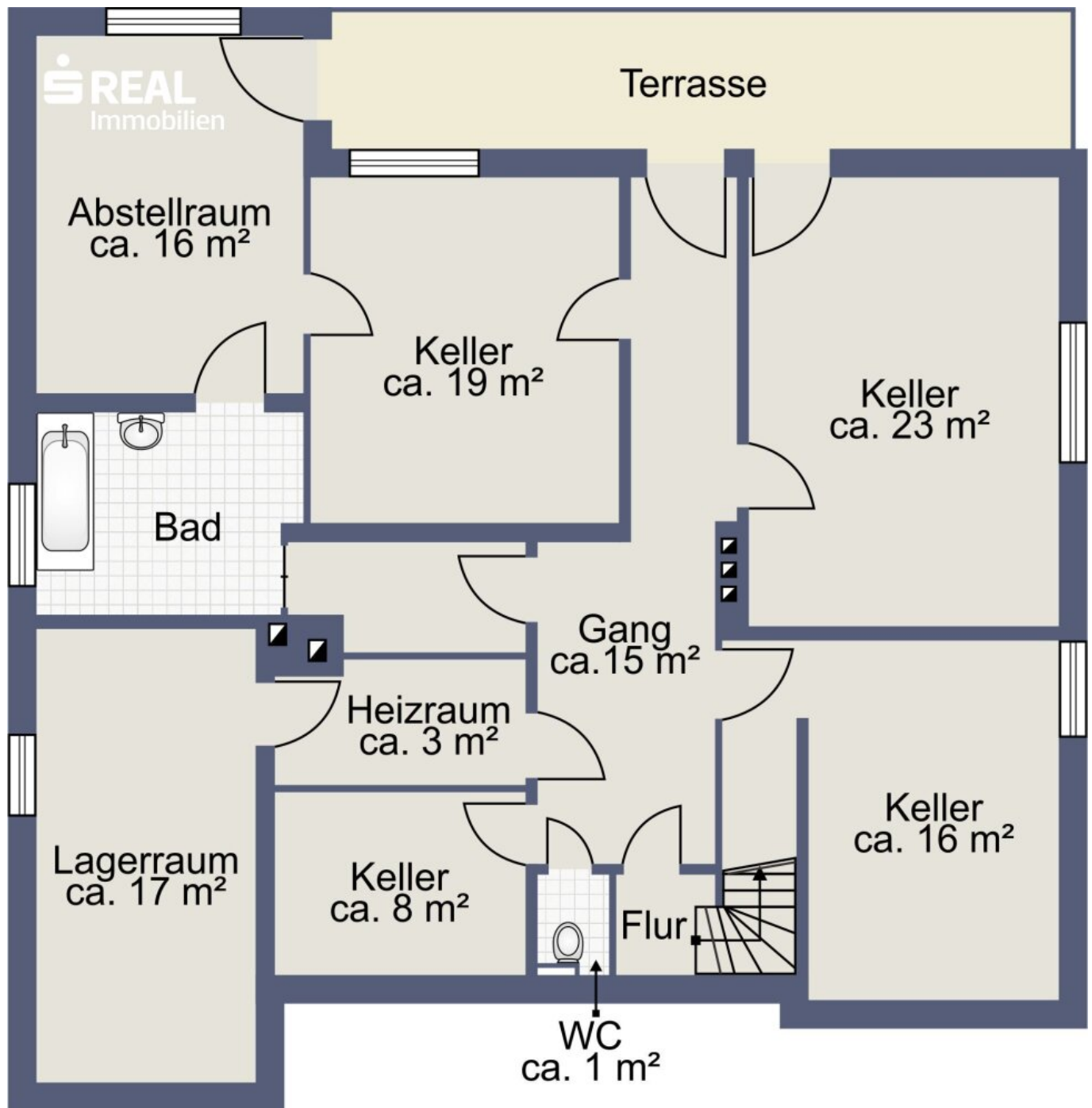






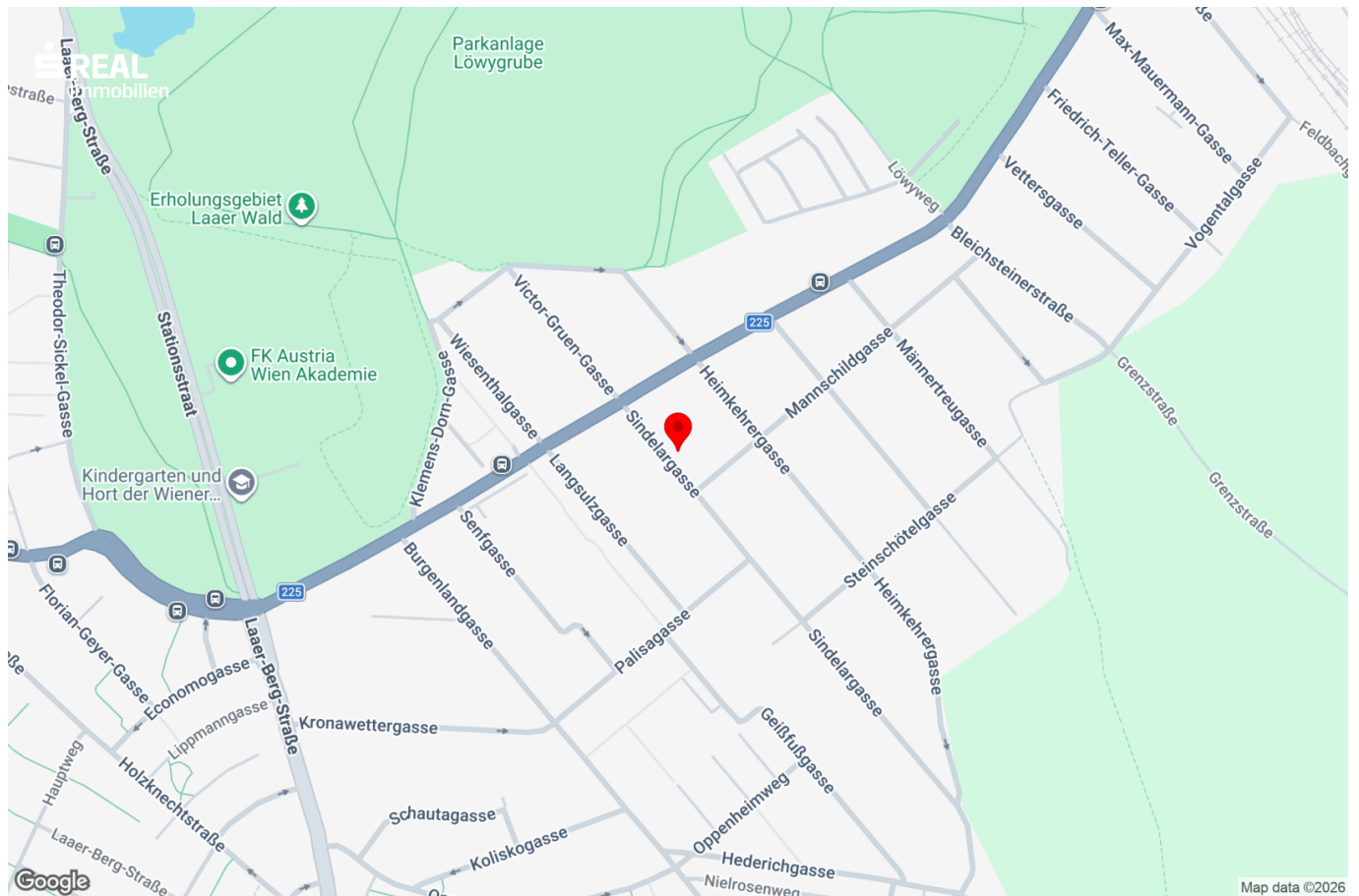


Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss





## Objektbeschreibung

### A) Bieterverfahren

Das s REAL Bieterverfahren ist eine besondere Angebotsform. Bei dieser haben Sie die Möglichkeit, rasch zu Ihrer Traumimmobilie zu kommen, da die Entscheidungsfristen bereits von Beginn an fixiert sind, auch das Mindestgebot wurde bereits vom Verkäufer festgelegt. Beim Bieterverfahren handelt es sich um keine Versteigerung oder Auktion, es gibt insbesondere keinen Zuschlag. Es ermöglicht mehreren Interessenten – zu gleichen Bedingungen – verbindliche Angebote zu legen, über die Annahme entscheidet der Verkäufer.

Selbstverständlich genießen Sie auch bei dieser Form das von s REAL gewohnte Service. Die sorgfältige Aufbereitung der Unterlagen, transparente Informationen rund um die Immobilie sowie eine persönliche Betreuung bis zur Schlüsselübergabe sind nur drei der umfassenden Leistungen.

### B) Beschreibung der Immobilie

#### Rarität in Best Lage von Oberlaa – Exklusives Einfamilienhaus in Grünruhelage

In begehrter Wohnlage von Oberlaa gelangt dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus zum Verkauf. Die exklusive Immobilie überzeugt mit einer reinen **Nutzfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> (zzgl. Freiflächen)** und bietet großzügige Raumverhältnisse für geschmackvolles Wohnen. Auf einem beeindruckenden **Grundstück mit 999 m<sup>2</sup>** entfaltet sich ein wunderschön angelegter, großzügiger Garten – eine **private Wohlfühloase** mit viel Platz für Erholung, Familie und Freizeit. Ein weiteres besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum idyllischen **Kurpark Oberlaa** sowie zum beliebten **Erholungsgebiet Laaer Wald**, die beide in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind und zusätzlichen Freizeit- und Erholungswert bieten. Eine **seltene Gelegenheit** für alle, die naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe verbinden möchten.

#### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss (ca. 122 m<sup>2</sup>):

Vom einladenden Eingangsbereich aus gelangen Sie in einen großzügigen Vorraum, der zentral alle Räumlichkeiten erschließt. Zur rechten Seite befindet sich die **hochwertige** und großzügig gestaltete **Einbauküche**, die nahtlos in den geräumigen Wohn- und Essbereich übergeht und so ein offenes, angenehmes Wohngefühl schafft. Ein großes Schlafzimmer, ebenso wie das Wohnzimmer, bietet direkten Zugang zum **Balkon** und sorgt für helle, freundliche Atmosphäre. Das Erdgeschoss verfügt zudem über ein frisch **saniertes Badezimmer** inklusive Toilette sowie über ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich.



Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Kinderzimmer eignet, sowie durch eine Garage mit Tor, die zusätzlichen Komfort bietet.

### **Keller/Gartengeschoss (ca. 140 m²):**

Das Kellergeschoss überzeugt mit drei Zimmern sowie einem Badezimmer. Dank der gartenseitig ausgerichteten Fenster sind diese Räume hell und wohntauglich. Die Fläche entspricht einer **Wohnnutzfläche von ca. 68 m²** und eignet sich ideal für Gäste, Homeoffice oder einen separaten Wohnbereich. Darüber hinaus stehen zwei weitere hochwertig ausgeführte Kellerräume zur Verfügung und bieten zusätzlichen Stauraum und Funktionalität. Der Lagerraum links unterhalb der Garage ist derzeit nicht nutzbar, da sich dort der ehemalige Öltank befindet. Ergänzt wird das Raumangebot im Kellergeschoss durch eine separate Toilette mit Lüftungsanlage.

### **Ihre Ausstattungs-Highlights:**

- Photovoltaikanlage
- Raumheizung und Warmwasseraufbereitung über eine neu installierte, zentrale Luft/Wasser Wärmepumpe
- Neuwertige Fenster im Erdgeschoss
- Hochwertige Böden aus Parkett, Fliesen und Vinyl
- Großflächiger Balkon und Terrasse
- Fast 800 m² Gartenfläche

### **Verkehrsanbindung:**

- Bus 15A Richtung Enkplatz (U3) und Meidling – ca. 3 Min zu Fuß
- Buslinie 68B – ca. 9 Min zu Fuß

- U1 in 10 Minuten mit dem Bus erreichbar
- U3 in 15 Minuten mit dem Bus erreichbar
- Südosttangente A23

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter **0664 789 487 71** oder per E-Mail unter **elena.lubenov@sreal.at**

Ich freue mich darauf, Ihnen Ihr neues Traumzuhaus zeigen zu dürfen!

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3141963?accessKey=6980>

- **Angebotsfrist: 30.04.2026**
- **Mindestgebot: EUR 730.000, -**
- **Sofortkauf: EUR 830.000, -**

Der Eigentümer behält sich vor, **jederzeit** ein zufriedenstellendes Angebot vor Ablauf der Bieterfrist anzunehmen

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m





Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.