

**Wunderschöne Wohnungen im Wienerwald – nur noch
wenige Einheiten verfügbar**



Objektnummer: 7398/202600130

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,38 m ²
Nutzfläche:	94,96 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,02 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,77 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	143,74 €
USt.:	14,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

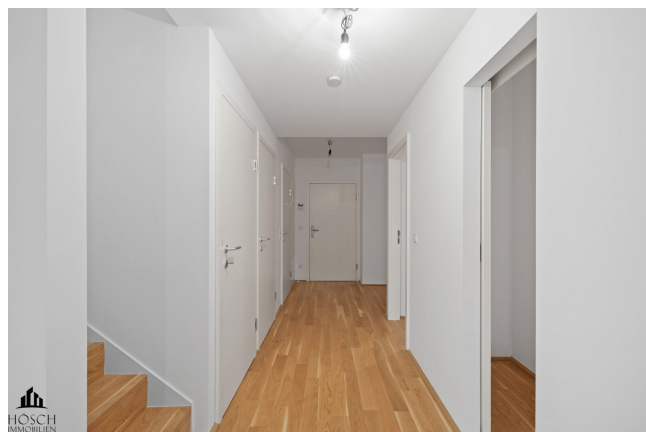
Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner







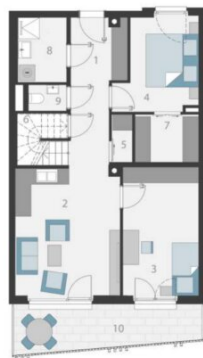






TOP 30

2. OBERGESCHOSS



Unveränderte Grundrissinformation, Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch, WC und HWB - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wand- berge wie beispielsweise Fliesen und Verputz. Änderungen in der Ausführung vorbehalten.



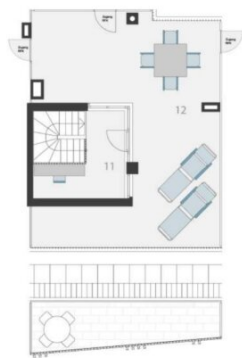
Wohnfläche 71,19 m²

1. Vorraum	6,96 m ²
2. Wohnküche	18,98 m ²
3. Zimmer	10,06 m ²
4. Zimmer	14,00 m ²
5. AR	1,41 m ²
6. AR	1,88 m ²
7. SR	4,37 m ²
8. Bad	4,53 m ²
9. WC	1,45 m ²
10. Balkon	11,81 m ²
11. Galerie	7,55 m ²
12. Terrasse	49,14 m ²



TOP 30

DACHGESCHOSS



Unverändliche Grundriss-Information, Druck und Satzfehler, sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsberechnung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch, WC und HBW - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsanschlag. Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wand- und Bodenbeläge wie beispielsweise Fliesen und Verputz. Änderungen in der Ausführung vorbehalten.



Wohnfläche 71,19 m²

1. Vorraum	6,96 m ²
2. Wohnküche	18,98 m ²
3. Zimmer	10,06 m ²
4. Zimmer	14,00 m ²
5. AR	1,41 m ²
6. AR	1,88 m ²
7. SR	4,37 m ²
8. Bad	4,53 m ²
9. WC	1,45 m ²
10. Balkon	11,81 m ²
11. Galerie	7,55 m ²
12. Terrasse	49,14 m ²



Objektbeschreibung

Inmitten der idyllischen Landschaft des Wienerwaldes gelangt dieses moderne Wohnprojekt in Tullnerbach zum **Verkauf**.

Aktuell stehen nur noch 4 **ausgewählte Eigentumswohnungen** zur Verfügung, eine seltene Gelegenheit, **hochwertigen Wohnraum in naturnaher Lage mit optimaler Anbindung an Wien** zu erwerben.

Die Wohnungen sind **schlüsselfertig ausgeführt** und allesamt **sofort beziehbar**. Ein Großteil der Einheiten wird im **Erstbezug** angeboten, wodurch sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger attraktive Möglichkeiten ergeben.

Die Wohnungen überzeugen durch **durchdachte Grundrisse, helle Räume** sowie eine **moderne und hochwertige Ausstattung**.

Das Angebot umfasst sowohl kompakte Wohnungen als auch **großzügige Maisonettewohnungen mit Dachterrassen**, die ein besonders exklusives Wohngefühl bieten.

Highlights:

- Nur noch **5 Wohnungen** verfügbar
- **Schlüsselfertige Ausführung**
- **Alle Wohnungen sofort beziehbar**
- Großteils **Erstbezug**
- Moderne Wohnhausanlage
- **Durchdachte Grundrisse und helle Räume**
- **Attraktive Freiflächen** (Balkone, Terrassen, Dachterrassen)

- **Maisonettewohnungen mit großzügigen Dachterrassen**
- Tiefgarage vorhanden
- Sehr gute Energiekennwerte (HWB: 36,77 | fGEE: 0,78)

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in Tullnerbach-Lawies und überzeugt durch ihre einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an Wien.

Eingebettet in den Wienerwald genießen Sie hier **Ruhe, Grünblick und eine hohe Lebensqualität** – ideal für alle, die dem Stadtrubel entfliehen und dennoch schnell in Wien sein möchten.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet:

- Bahnhof in nur ca. 350 m Entfernung
- Busanbindung in unmittelbarer Nähe
- Nahversorger, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar

Diese Kombination aus **Natur, Ruhe und urbaner Nähe** macht den Standort besonders attraktiv.

DIE GEGENSTÄNDLICHE WOHNUNG – TOP 30:

- Maisonette-Wohnung
- 2.Obergeschoss/Dachgeschoss
- Zimmer: 3

- Wohnnutzfläche: ca. 75,38 m²
- Balkon: ca. 11,81 m²
- Dachterrasse: ca. 45,56 m²
- Ausrichtung: SO

Kaufpreis: € 359.000,--

Garagenstellplatz: € 19.000,--

(mindestens 1 Stellplatz verpflichtend zu erwerben)

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter +43 660 37 91 75 9 zur Verfügung.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap