Wunderschöne Wohnungen im Wienerwald – nur noch 2 Einheiten verfügbar



Objektnummer: 7398/202600129

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:	66,75 m²
Nutzfläche:	86,03 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,02 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,77 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	127,44 €
USt.:	12,74 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

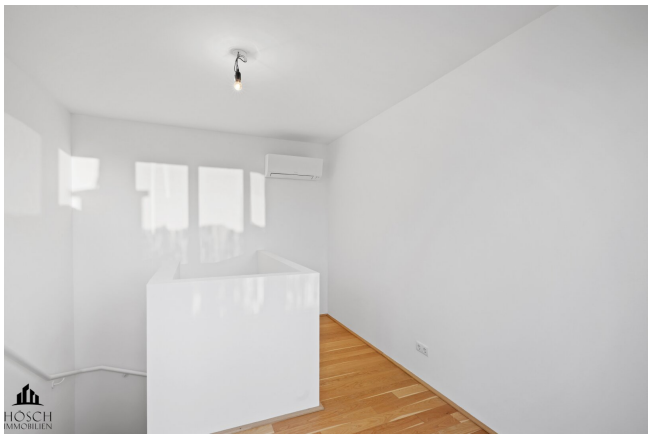

























HÖSCH
IMMOBILIEN



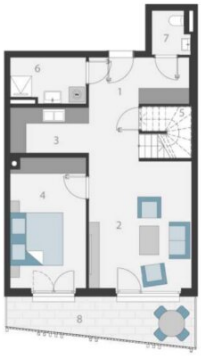




TOP 29

2. OBERGESCHOSS

HOME 42



Wohnfläche	65,12 m²
1. Vorraum	6,77 m²
2. Wohnen	22,96 m²
3. Küche	5,11 m²
4. Zimmer	14,08 m²
5. AR	1,79 m²
6. Bad	4,82 m²
7. WC	2,24 m²
8. Balkon	11,09 m²
9. Galerie	7,35 m²
10. Terrasse	49,44 m²



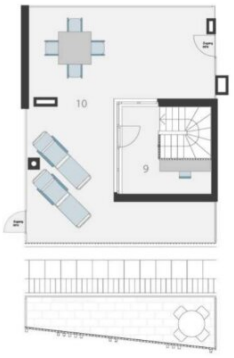
Unverbindliche Grundriss Information. Druck-und Satzfehler, sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch, WC und HBW - ist nicht Bestandteil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

HÖSCH
IMMOBILIEN

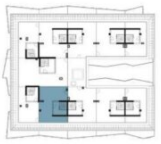
TOP 29

DACHGESCHOSS

HOME 42



Wohnfläche	65,12 m²
1. Vorraum	6,77 m²
2. Wohnen	22,96 m²
3. Küche	5,11 m²
4. Zimmer	14,08 m²
5. AR	1,79 m²
6. Bad	4,82 m²
7. WC	2,24 m²
8. Balkon	11,09 m²
9. Galerie	7,35 m²
10. Terrasse	49,44 m²



Unverbindliche Grundriss Information. 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 HBW - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie beispielsweise Fliesen und Verputz. Änderungen in der Ausführung vorbehalten.

HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

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

Aktuell stehen nur noch 2 **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**. Eine Einheit 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 **großzügige Maisonettewohnungen mit Dachterrassen**, die ein besonders exklusives Wohngefühl bieten.

Highlights:

- Nur noch **2 Wohnungen verfügbar**
- **Schlüsselfertige Ausführung**
- **Alle Wohnungen sofort beziehbar**
- **1 Wohnung im Erstbezug**
- Moderne Wohnhausanlage
- **Durchdachte Grundrisse und helle Räume**
- **Attraktive Freiflächen** (Balkon & Dachterrassen)
- **inklusive Einbauküche**

- 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 Stadttrubel 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 29:

- Maisonette-Wohnung

- 2.Obergeschoss/Dachgeschoss

- Zimmer: 2

- Wohnnutzfläche: ca. 66,75 m²
- Balkon: ca. 11,09 m²
- Dachterrasse: ca. 45,77 m²
- Ausrichtung: SO

Kaufpreis: € 329.000,--

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 Thomas Wagner gerne unter +43 676 94 86 865 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
Kindergarten <1.500m
Schule <1.000m

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