

Schlüsselfertige Eigentumswohnungen im Wienerwald – nur noch wenige Einheiten verfügbar



Objektnummer: 7398/20260019

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

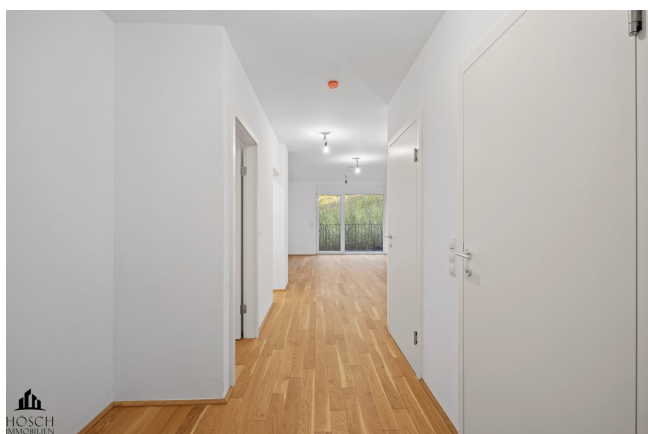
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,27 m ²
Nutzfläche:	75,38 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,76 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,77 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	259.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.435,92 €
Betriebskosten:	106,69 €
USt.:	10,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

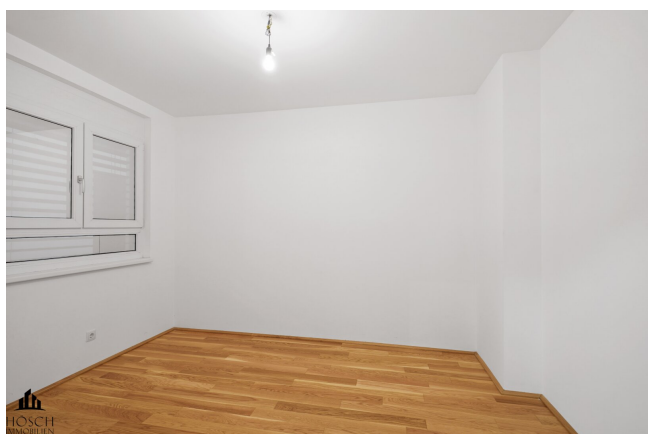
Ihr Ansprechpartner



David-Gabriel Hösch







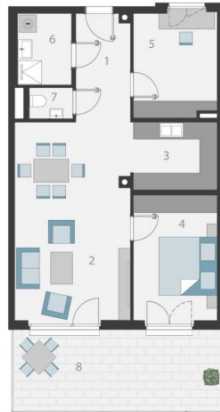






TOP 9

ERDGESCHOSS



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



Wohnfläche 69,27 m²

1. Vorraum	6,87 m ²
2. Wohnen	26,85 m ²
3. Küche	6,87 m ²
4. Zimmer	12,35 m ²
5. Hobbyraum	10,25 m ²
6. Bad	4,53 m ²
7. WC	1,59 m ²
8. Terrasse	20,35 m ²



Objektbeschreibung

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

Aktuell stehen nur noch **5 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 9:

- Erdgeschoss
- Zimmer: 3
- Wohnnutzfläche: ca. 69,27 m²

- Terrasse: ca. 20,35 m²

- Ausrichtung: SO

Kaufpreis: € 259.000,--

Garagenstellplatz: € 15.000,--

(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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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