

**TOP LAGE in der Oberlaaer Straße !**



**Objektnummer: 9264**

**Eine Immobilie von Immobilien - Südburgenland**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	71,97 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	639.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23.004,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Walter Kuchler**

Immobilien - Südburgenland  
Wiener Straße 22  
7400 Oberwart

T +43 3352 34000  
H +43 664 5121161

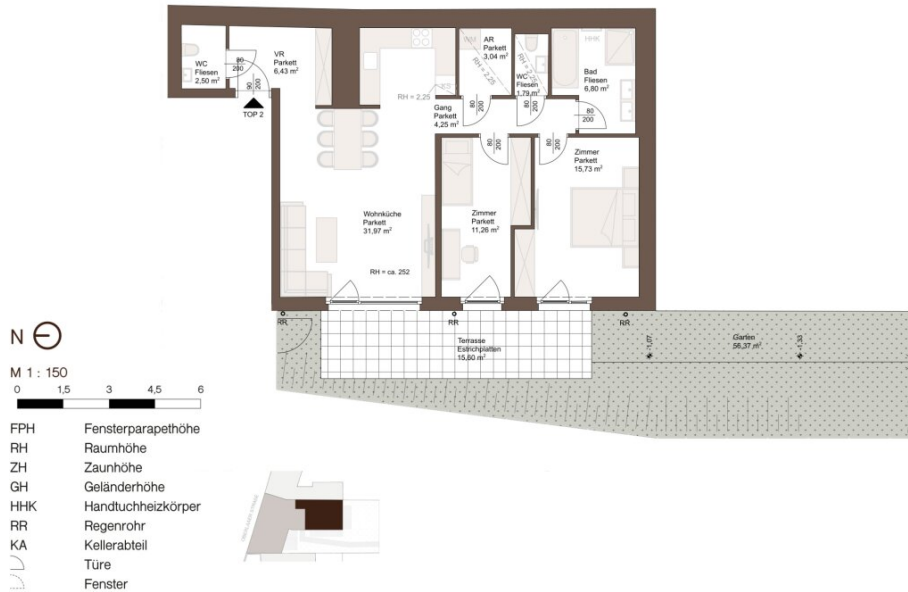
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

OBERLAAER STRAÙE 143,  
1100 WIEN

/ TOP 2

GARTENGESCHOSS

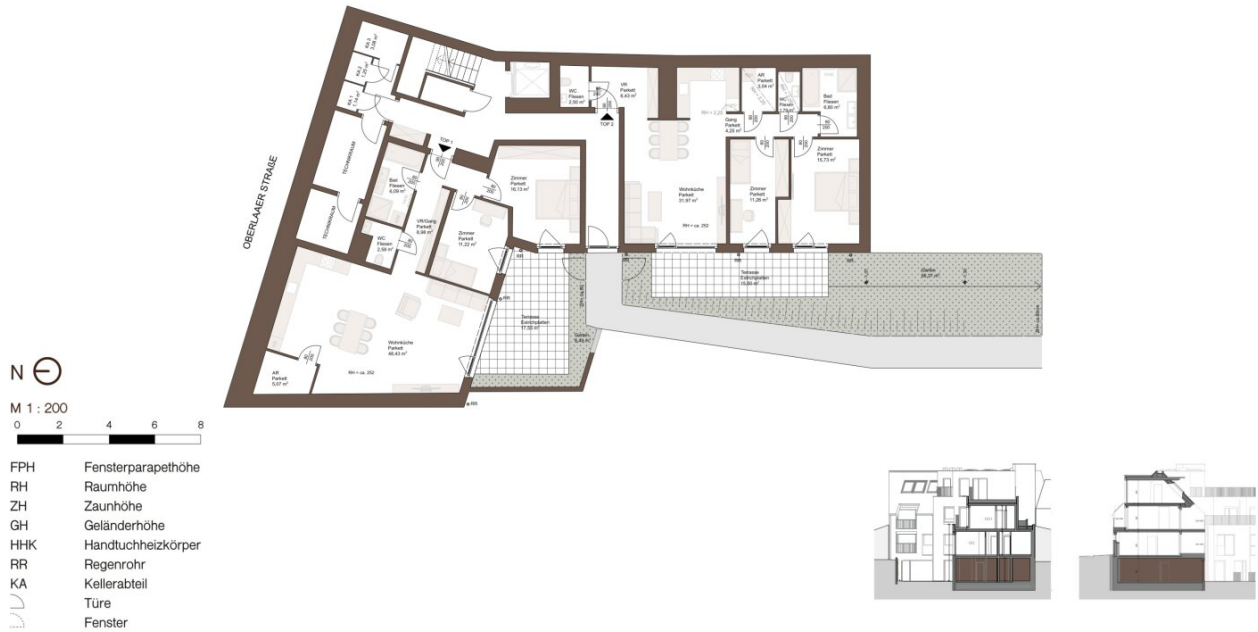
Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 83,97 m<sup>2</sup>  
Freifläche: ca. 71,97 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: ca. 1,25 m<sup>2</sup>



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind RaummaÙe und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar – NaturmaÙe erforderlich! Abgehängte Decken und Pötker nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

OBERLAAER STRAÙE 143,  
1100 WIEN

GARTENGESCHOSS  
Übersichtsplan



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro- Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind RaummaÙe und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - NaÙmaÙe erforderlich! Abgehängte Decken und Pötkeln nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

## Objektbeschreibung

**Eigentums- und Vorsorgewohnungen!** Sie legen Wert auf ein Zuhause im Grünen und wollen auf die Vorteile einer Großstadt nicht verzichten. Einzigartiges Projekt - **7 Wohneinheiten** mit der Möglichkeit sich ein Stück **Gartenfläche mit ca. 120m<sup>2</sup> zu pachten**. Das eigene Gemüse anbauen oder einfach nur ein Stück Natur genießen....!

Mit gut geschnittenen Zimmern bietet diese Immobilie ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – ob gemütliches Wohnzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer, hier findet jeder seinen Lieblingsplatz. Der Garten lädt zum Entspannen oder geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Die ca. 17m<sup>2</sup> große Terrasse erweitert Ihren Wohnbereich ins Freie und sorgt für angenehme Stunden an warmen Tagen.

Das Gebäude überzeugt durch eine solide Massivbauweise und moderne technische Ausstattung. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme, während die Luftwärmepumpe für eine umweltfreundliche und effiziente Energienutzung steht. Ein Personenaufzug garantiert Ihnen bequemen Zugang zur Wohnung, selbst mit Einkäufen oder Kinderwagen.

Die Lage in 1100 Wien ist ideal für alle, die das Stadtleben mit guter Infrastruktur schätzen. **Kurpark, Therme Wien** und **öffentliche Verkehrsmittel** wie Bus und U-Bahn sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Mobilität in alle Richtungen. **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf wie Supermarkt und Bäckerei sind fußläufig erreichbar. Auch für Familien mit Kindern bieten sich beste Voraussetzungen durch die Nähe zu Schulen und Kindergärten. Medizinische Versorgung ist durch Arzt und Apotheke ebenfalls bestens gewährleistet.

Für einen Kaufpreis von € 639.000 erwerben Sie hier eine **hochwertige Gartenwohnung**, die urbanes Leben mit naturnahem Flair verbindet – eine perfekte Kombination für anspruchsvolles Wohnen in Wien. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Termin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap