Neubauprojekt Oberlaaer Straße 106



Objektnummer: 2258/114

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,05 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	540.110,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

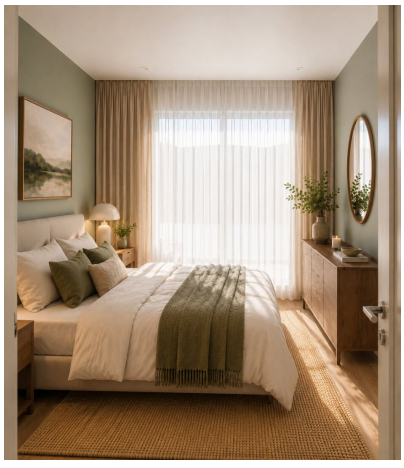
Alexander Kalinowski

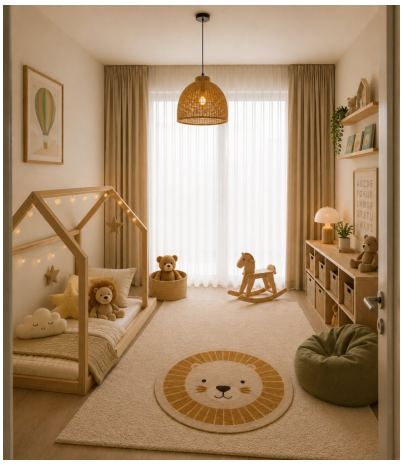
MAXSTA Immo GmbH
Donau-City-Straße 13A / 22
1220 Wien

T +4367761361090
H +4367761361090

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















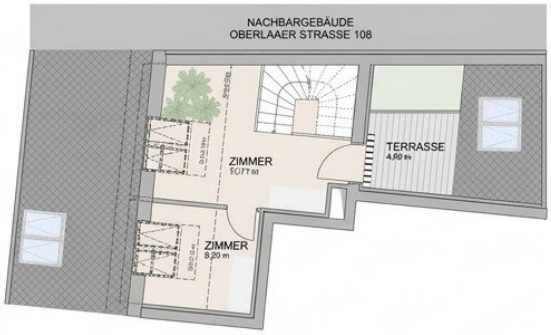








OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführungen sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

MAXI STA
Immo GmbH

PROJEKT
Oberlaaer Straße 106
1100 Wien

TÜR 4

WNFL OG	53,05 m²
WNFL DG	25,00 m²
Wohnnutzfläche	78,05 m²
Terrassen	4,66 m²

Planstand: 21.06.2026
Maßstab ca. 1:140 auf A4
bzw. ca. 1:100 auf A3

Objektbeschreibung

In attraktiver Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks entsteht in der **Oberlaaer Straße 106** ein modernes Neubauprojekt, das zeitgemäßen Wohnkomfort mit hochwertiger Architektur verbindet.

Der **Baubeginn ist für September 2026** vorgesehen, die **Fertigstellung ist für September 2027** geplant.

Das Projekt umfasst insgesamt **9 Wohneinheiten**, bestehend aus **5 modernen Reihenhäusern** sowie **4 Eigentumswohnungen**, die durch eine durchdachte Raumaufteilung, private Freiflächen und eine hochwertige Ausstattung überzeugen.

Die Reihenhäuser

Die fünf Reihenhäuser verfügen über Wohnflächen zwischen **ca. 67 m² und 79 m²** und erstrecken sich über **zwei Wohngeschoße** sowie eine großzügige **Dachterrasse**.

Das Erdgeschoss bietet:

- großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- direkten Zugang zur Terrasse und zum privaten Garten
- separates WC
- Vorraum

Im Obergeschoss befinden sich:

- zwei Schlafzimmer
- modernes Badezimmer
- optimal durchdachte Grundrisse für höchsten Wohnkomfort

Den krönenden Abschluss bildet die private Dachterrasse, die zusätzlichen Freiraum zum Entspannen und Genießen bietet.

Die Eigentumswohnungen

Ergänzt wird das Projekt durch **vier hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen** mit Wohnflächen zwischen **ca. 45 m² und 78 m²**. Auch diese überzeugen mit intelligent geplanten Grundrissen sowie attraktiven Freiflächen wie Balkonen, Terrassen oder Gärten – je nach Einheit.

Hochwertige Ausstattung

Das gesamte Projekt wird in modernem Neubau-Standard errichtet und erfüllt höchste Ansprüche an Wohnqualität und Energieeffizienz.

Highlights der Ausstattung:

- moderne Architektur mit zeitlosem Design
- hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- großformatige Feinsteinzeugfliesen in den Nassräumen
- elegante Sanitärausstattung namhafter Hersteller
- Fußbodenheizung
- energieeffizientes Heizsystem
- 3-fach verglaste Kunststoff-/Aluminiumfenster
- elektrische Außenbeschattung (je nach Einheit)

- Vorbereitung für Klimaanlagen
- großzügige Fensterflächen für helle Wohnräume
- private Gärten, Terrassen, Balkone bzw. Dachterrassen
- schlüsselfertige Ausführung

Die Kombination aus moderner Architektur, durchdachten Grundrissen und hochwertigen Materialien macht dieses Projekt sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger zu einer attraktiven Investition.

Oberlaaer Straße 106 steht für modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität – in einer aufstrebenden Lage Wiens mit ausgezeichneter Infrastruktur, guter öffentlicher Anbindung und zahlreichen Naherholungsmöglichkeiten.

Die **Maisonettewohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **78,05 m²** erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Neubauausstattung.

Die **1. Ebene** umfasst einen Vorraum, ein separates WC, ein Badezimmer mit Badewanne, ein Schlafzimmer sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zur Terrasse.

Über die innenliegende Treppe gelangen Sie auf die **Galerieebene**, auf der sich ein weiteres Zimmer sowie eine offene Galerie befinden. Diese bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Homeoffice, Leseecke oder zusätzlicher Wohnbereich.

Die gelungene Kombination aus offener Architektur und funktionaler Raumaufteilung macht Top 4 zu einer attraktiven Wohnlösung für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
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 <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap