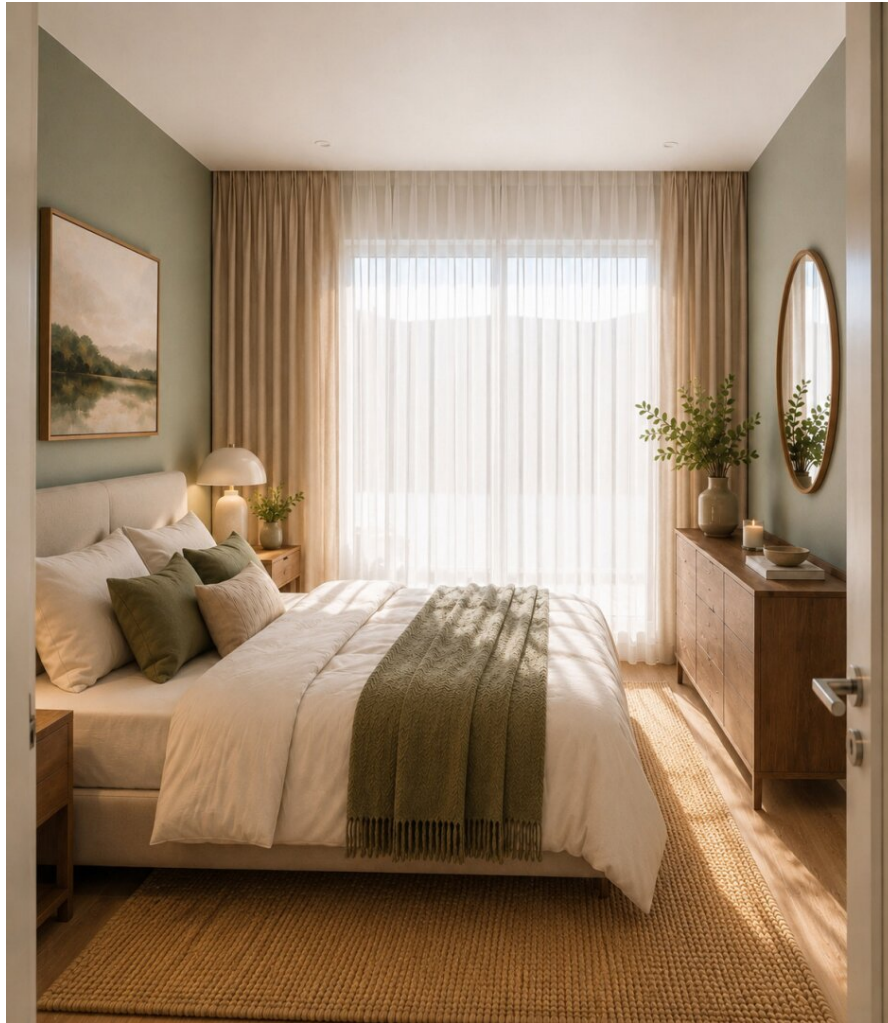


Neubauprojekt Oberlaaer Straße 106



Objektnummer: 2258/112

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,18 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	345.670,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

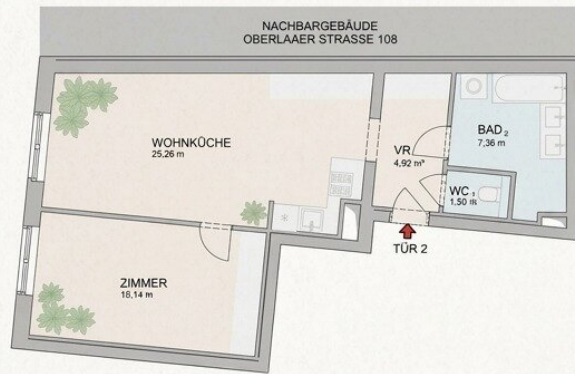
Kathrin Rieser

MAXSTA Immo GmbH
Dreherstraße 39
1110 Wien

T +43 1 321 00 03

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





ERDGESCHOSS

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 und Rohbaumaße.



Planstand: 21.06.2026
Maßstab ca. 1:140 auf A4
bzw. ca. 1:300 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 Klimaanlage
- 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 gut geschnittene **2-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **54,18 m²** überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und eine hochwertige Neubausausstattung.

Sie verfügt über einen Vorraum, ein separates WC, ein Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken, ein Schlafzimmer sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche.

Die durchdachte Grundrissgestaltung bietet eine optimale Nutzung der Wohnfläche und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch als attraktive Vorsorgewohnung.

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