# Neubauprojekt Oberlaaer Straße 106



**Objektnummer: 2258/108**

**Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Reihenhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien,Favoriten |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 76,10 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 14,91 m² |
| **Kaufpreis:** | 540.310,00 € |

**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.

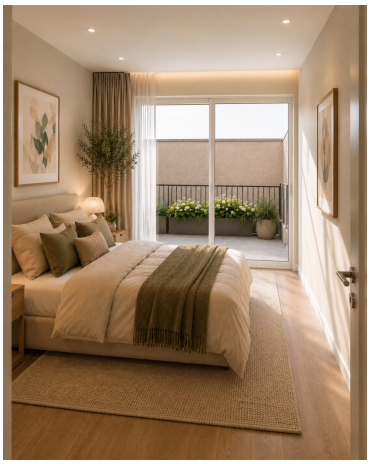




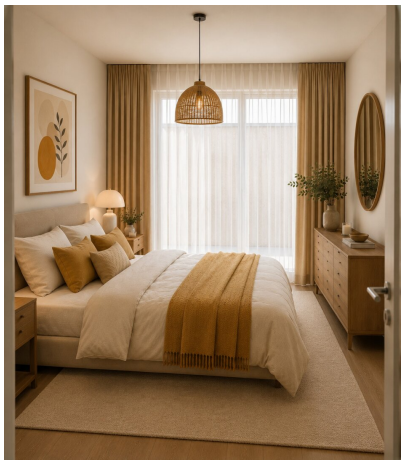


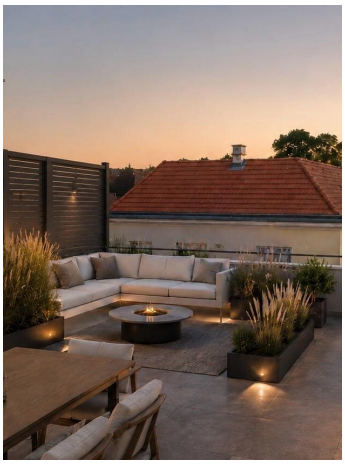






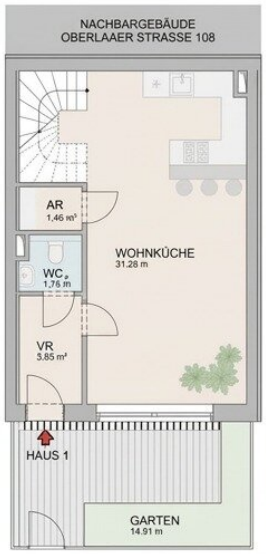




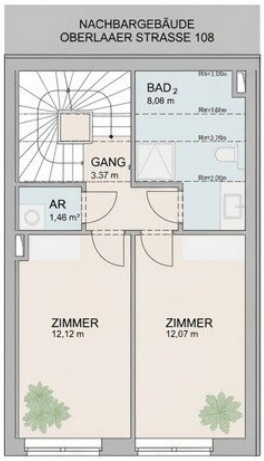



30

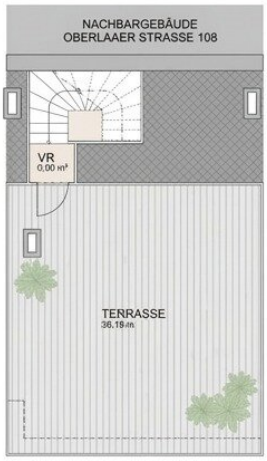





ERDGESCHOSS




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 und Rohbaumaße.

MAXI STA
Immo GmbH

PROJEKT
Oberlaaer Straße 106
1100 Wien

HAUS 1

| | |
|---|---|
| **WNFL EG** | 38,12 m² |
| **WNFL OG** | 37,08 m² |
| **Wohnnutzfläche** | 76,10 m² |
| **Terrassen** | 36,19 m² |
| **Garten** | 14,91 m² |

**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 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.

Dieses hochwertig ausgestattete Reihenhaus erstreckt sich über zwei Wohngeschoße und bietet mit seiner großzügigen Dachterrasse ein modernes Wohnkonzept für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Im **Erdgeschoss** befinden sich ein einladender Vorraum, ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse mit anschließendem Eigengarten – der ideale Ort zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Das **1. Obergeschoss** verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie einen zusätzlichen Abstellraum und bietet somit eine optimale Raumaufteilung.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige **Dachterrasse**, die zusätzlichen Freiraum schafft und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – von der gemütlichen Lounge bis zum sonnigen Rückzugsort über den Dächern.

Top 1 vereint hochwertige Neubauqualität, eine durchdachte Grundrissgestaltung und attraktive Freiflächen zu einem Zuhause mit besonderem Wohnkomfort.

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