

**Wohnen wie im eigenen Haus | Traumhafter Eigengarten in
ruhiger Grünlage | Outdoorküche | Klimaanlage | Nähe
Oberlaa |**



Objektnummer: 5573

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	154,33 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	144,85 m²
Keller:	2,16 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	258,46 €
USt.:	31,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

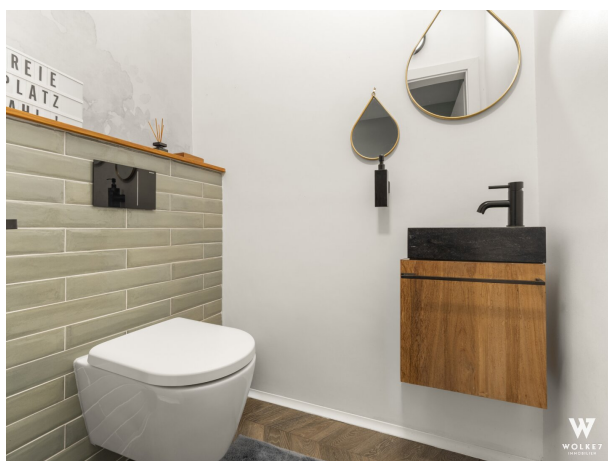


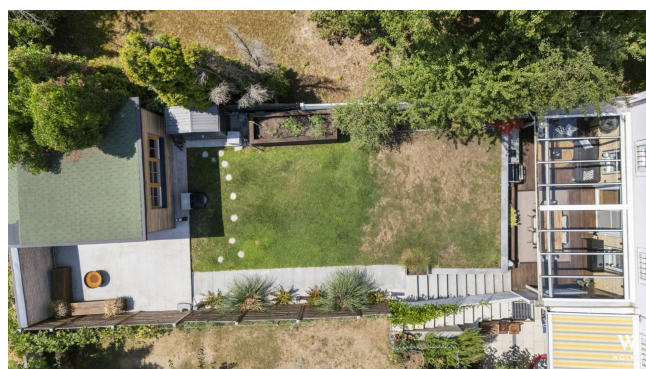














Objektbeschreibung

Wer von einem Zuhause mit viel Platz, einem großzügigen Eigengarten und dem Wohngefühl eines eigenen Hauses träumt, findet hier eine seltene Gelegenheit. Auf drei Wohnebenen erwarten Sie ein **durchdachtes Raumkonzept, viel Privatsphäre** und eine Ausstattung, die sowohl Familien als auch **anspruchsvolle Genießer** überzeugt.

Das Herzstück dieser Immobilie ist der liebevoll angelegte Eigengarten mit **großzügiger Terrasse, Glasüberdachung und ausfahrbarem Sonnenschutz**. Eine **exklusive Outdoorküche** lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen im Freien ein. Ein **besonderes Highlight ist das Gartenhaus mit integrierter, voll ausgestatteter Bar**, das sich hervorragend für private Feiern und gemütliche Abende im Freundes- oder Familienkreis eignet.

Die **ruhige Lage** im zweiten, **straßenabgewandten Gebäudetrakt** mit unverbaubarem Blick auf die angrenzenden Felder schafft eine Wohnqualität, die man in Wien nur selten findet. Gleichzeitig profitieren Sie von einer **familienfreundlichen Umgebung** sowie einer ausgezeichneten Anbindung nahe Oberlaa. **Umfangreiche Modernisierungen** in den vergangenen Jahren runden dieses besondere Zuhause ab.

Eckdaten

- Ca. 154,33 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- 3 Etagen
- Süd-Ausrichtung
- eigener Stellplatz
- ca. 145 m² Eigengarten
- ca. 25 m² Balkon

- Baujahr 1995

Highlights & Ausstattung

- Wohnung mit Reihenhausharakter (nur seitliche Nachbarn)
- Großzügiger Eigengarten mit Terrasse und Glasüberdachung inklusive ausfahrbarem Sonnenschutz
- Gartenhaus mit integrierter Bar, ideal für private Feiern und gesellige Abende
- Exklusive Outdoorküche mit gemütlicher Sitzmöglichkeit
- Absolute Ruhelage im zweiten, straßenabgewandten Gebäudetrakt mit unverbaubarem Blick auf angrenzende Felder
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Balkon im Dachgeschoss
- Begehrter Kleiderschrank im Hauptschlafzimmer
- Zwei Badezimmer auf zwei Wohnebenen
- Drei WCs, jeweils eines pro Etage

Investitionen der letzten Jahre

Die Immobilie wurde in den **vergangenen Jahren umfassend modernisiert** und präsentiert sich in einem **ausgezeichneten Zustand**.

2023

- Dach erneuert

2021

- neue Küche
- Modernisierung beider Badezimmer
- Böden erneuert
- Elektrik teilweise erneuert
- Therme erneuert
- Außenbereich neu gestaltet

Lage

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch ihre angenehme und familienfreundliche Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur und optimaler Anbindung.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Buslinien 266 (U6 Siebenhirten / Schwechat Bahnhof) und 70A (U1 Oberlaa / Bahnhof Kledering): ca. 2 Gehminuten
- U-Bahn-Station Oberlaa (U1): ca. 7 Autominuten

Einkaufsmöglichkeiten

- Prentl Hof Laden: ca. 2 Autominuten
- BILLA: ca. 5 Autominuten

Bildung

- Volksschule Oberlaa: ca. 3 Autominuten
- Kindergarten: ca. 5 Autominuten
- Internationale Privatschule: ca. 6 Autominuten

Freizeit & Gastronomie

- Gasthaus Brückenwirt Oberlaa: ca. 13 Gehminuten

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 749.000,–

Betriebskosten: ca. € 530,89 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: b.varughese@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <3.500m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap