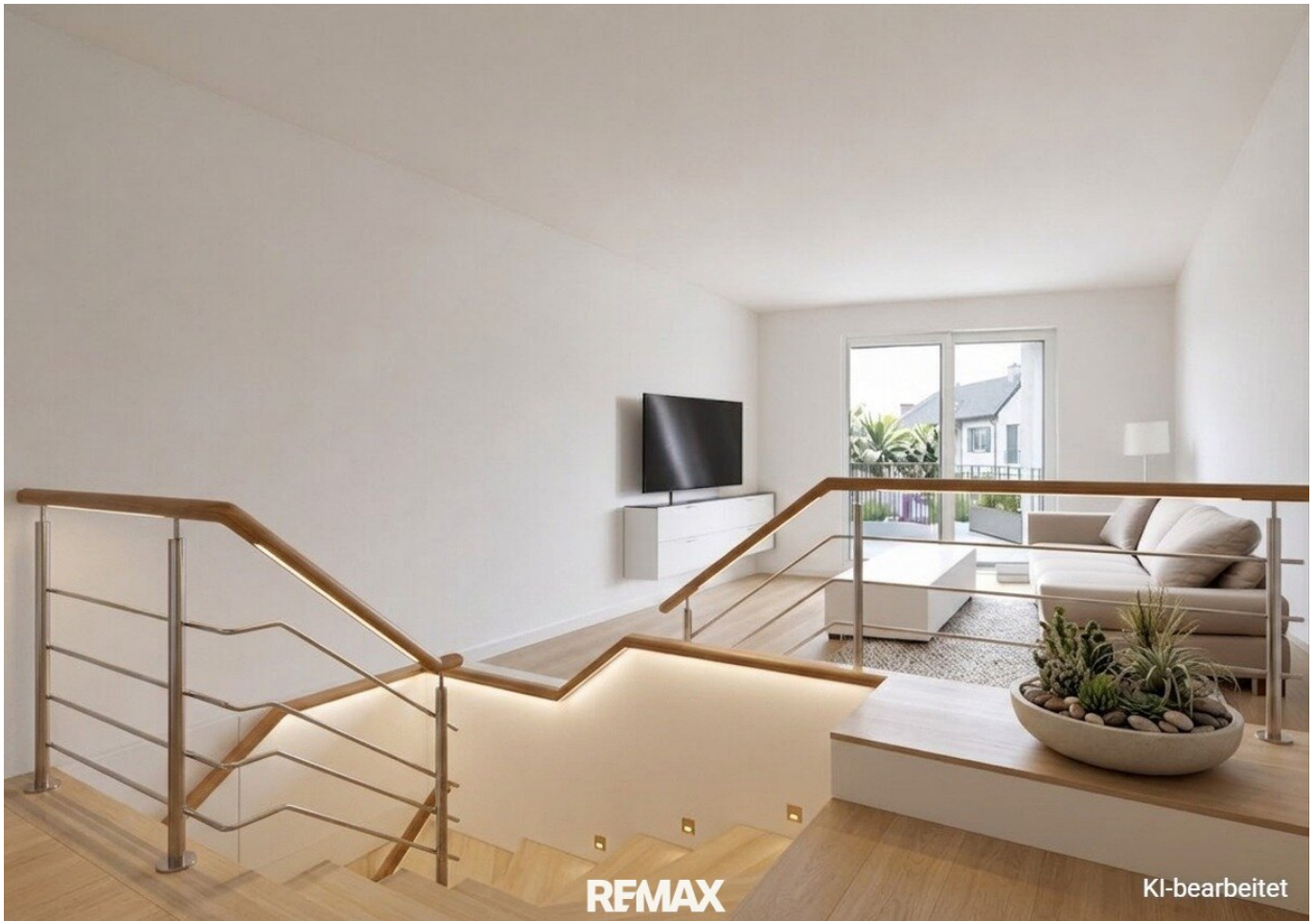


Modernes Wohnen in Wien-Favoriten - Eigennutzung oder INVESTMENT



Wohnbereich KI-generiert

Objektnummer: 1609/47082

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,83 m ²
Nutzfläche:	92,83 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Garten:	16,98 m ²
Keller:	3,17 m ²
Kaufpreis:	633.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

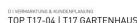


Ing. Carsten Mähler

Carsten Mähler`s Wohnwelt,
Hietzinger Hauptstraße 22 / Ekazent / D / 9
1130 Wien

T +43 664 211 48 10
H +43 664 211 48 10

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



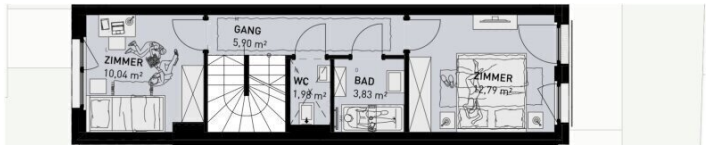
T17 GARTENHAUS	
TOP T17-04 4-ZIMMER	
04 C WC	1,57
04 D VR	3,77
04 E AR	1,46
04 F TR	2,09
04 G WOHNKÜCHE	25,00
04 L ZIMMER	10,04
04 M GANG	5,90
04 N WC	1,98
04 O BAD	3,83
04 P ZIMMER	12,79
04 Q ZIMMER	24,49
TOP T17-04 WOHNFLÄCHE 92,83 m²	
04 A WEG	4,23
04 B GARTEN	6,29
04 H TERRASSE	7,97
04 I KIESESTREIFEN	1,17
04 J GARTEN	5,29
04 K ZUGANG	0,43
04 R TERRASSE	8,89
04 S KIESESTREIFEN	0,86
TOTAL T17-04 GARTENHAUS 108,02 m²	



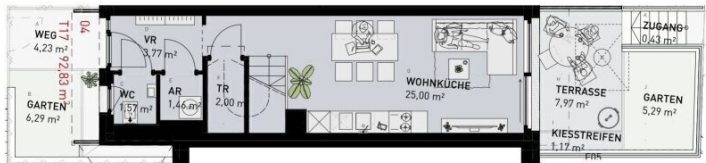
ORIENTIERUNGSPLAN



+2 DACHGESCHOSS



+1 OBERGESCHOSS



+0 ERDGESCHOSS



TOP/EINHEITENSTEMPEL:
00 EINHEITEN-NUMMER
00,00 m² EINHEITEN-NUTZFLÄCHE lt. WBO (ohne loggia und freiflächen)
RAUMSTEMPEL:
00,0 [00,0] m² RAUMFLÄCHE (über 1,5m RAUMHÖHE)

Hinsichtlich der elektro-, sanitär- und sonstigen ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle bau- und ausstattungsbeschreibung. boden- und wandbeläge sowie weitere einrichtungen sind nicht bestandteil des vertrages und dienen lediglich der veranschaulichung bzw. als vorschlag. die raum- und wohnungsgrößen können sich durch die detailplanung geringfügig ändern. alle in den plänen angegebenen abmessungen sind rohbaumaße und daher nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar. eine naturmaßnahme ist zwingend erforderlich. zusätzliche abgehängte decken und potenzen erfolgen nach erforderlich, wodurch eine weitere abminderung der raumhöhe möglich ist. notwendige bauteile, rechte, technische und konstruktive änderungen bleiben vorbehalten und haben keinen einfluss auf den vereinbarten kaufpreis. diese zeichnung bzw. ausarbeitung stellt das geistige eigentum der haring group bauhäuser gmbh dar und ist gesetzlich geschützt. jegliche vervielfältigung, veröffentlichung, überarbeitung, nutzung oder weitergabe an dritte im zusammenhang mit anderen projekten oder arbeiten bedarf der ausdrücklichen schriftlichen zustimmung des planers. unveränderliche plankopie - druckfehler, einkürzungen und änderungen vorbehalten.



T17 GARTENHAUS		
TOP T17-04 4-ZIMMER		
04	C WC	1,57
04	D VR	3,77
04	E AR	1,46
04	F TR	2,00
04	G WOHNKÜCHE	25,00
04	L ZIMMER	10,04
04	" GANG	5,90
04	" WC	1,98
04	O BAD	3,83
04	P ZIMMER	12,79
04	Q ZIMMER	24,49
TOP T17-04 WOHNFLÄCHE		92,83 m ²
04	A WEG	4,23
04	B GARTEN	6,29
04	H TERRASSE	7,97
04	I KIESSTREIFEN	1,17
04	J GARTEN	5,29
04	K ZUGANG	0,43
04	R TERRASSE	8,89
04	S KIESSTREIFEN	0,80
TOP T17-04 FREIFLÄCHE		35,07 m ²



Objektbeschreibung

Sichern Sie sich bereits jetzt Ihre Traumwohnung!

Diese großzügige **4-Zimmer-Wohnung mit Garten und Terrasse** überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und modernem Wohnkomfort.

Raumaufteilung & Highlights:

- großzügige Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- 3 geräumige Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum
- Vorraum
- Terrasse mit ca. **17,66 m²**
- Garten mit ca. **16,98 m²**
- Kellerabteil mit ca. **3,17 m²**

Die Wohnung verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. **92,83 m²**.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Buslinien: 16A, 17A, 67A, 67B

U-Bahn: U1 Neulaa

Lage & Infrastruktur:

Die Umgebung bietet kurze Wege zu Nahversorgern, Schulen und zahlreichen Freizeitangeboten. Der nahegelegene **Kurpark Oberlaa** bietet viel Grün und lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein.

Auch die **Therme Wien** sowie die beliebten Oberlaaer Heurigen befinden sich in gut erreichbarer Nähe und tragen zur hohen Lebensqualität der Umgebung bei.

Das Projekt:

In **Wien 10** entsteht ein vielseitiges Wohnprojekt mit insgesamt **76 modernen Eigentums- und Vorsorgewohnungen sowie Reihenhäusern**.

Die Einheiten verfügen über durchdachte Grundrisse und attraktive private Freiflächen wie **Gärten, Balkone oder Terrassen**. Zur Auswahl stehen Wohnungen mit **2 bis 4 Zimmern** und Wohnflächen von ca. **30 bis 100 m²**. Auf Wunsch können durch die Zusammenlegung benachbarter Wohnungen auch größere Einheiten realisiert werden.

Alle Einheiten werden **schlüsselfertig** übergeben. Moderne Sanitäreinrichtungen, ausgewählte Fliesen und hochwertige Parkettböden sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Für zusätzlichen Komfort stehen **Tiefgaragenstellplätze** zur Verfügung.

Hinweis: Bilder nur zur Visualisierung (KI-generiert).

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 <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap