

NEUBAUPROJEKT nahe Oberlaa, Eigennutzung oder INVESTMENT



Wohnküche KI-generiert

Objektnummer: 1609/47091

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,30 m ²
Nutzfläche:	41,30 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	315.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

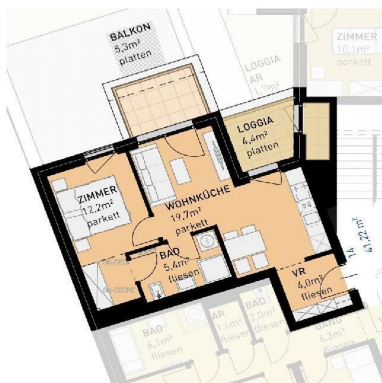
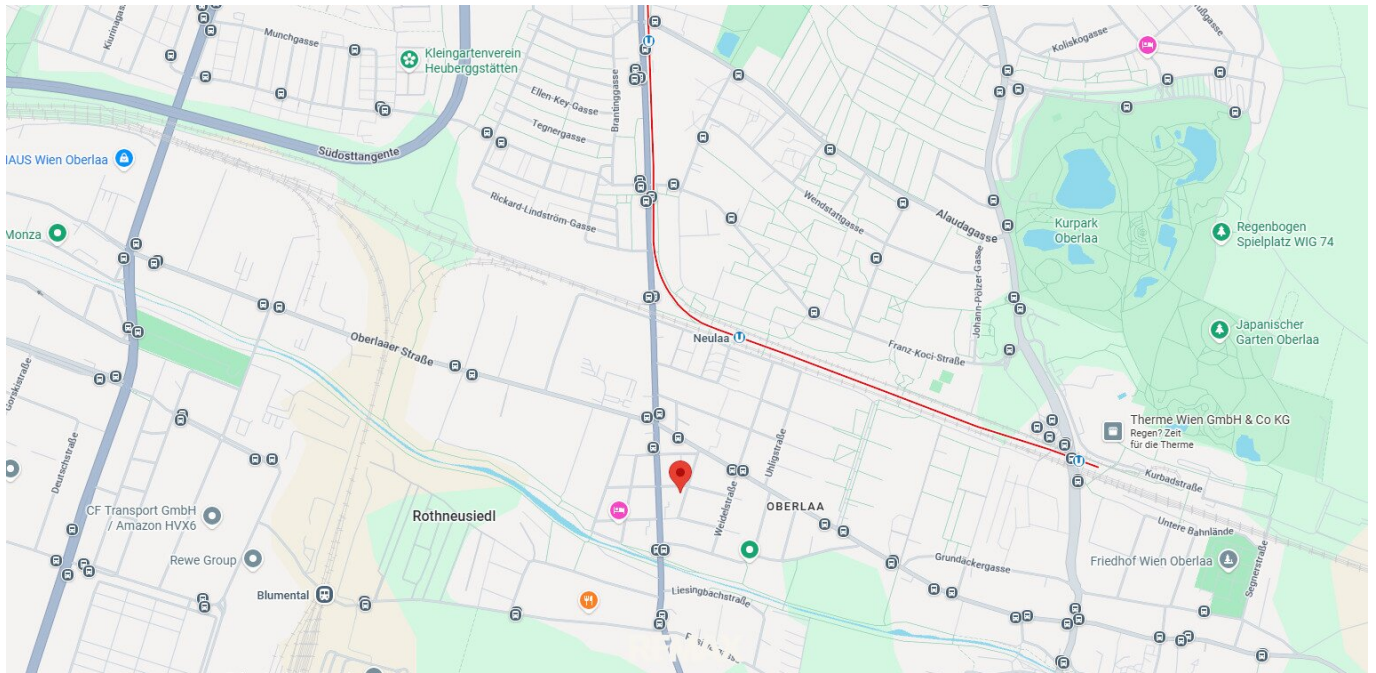


Ing. Carsten Mähler

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

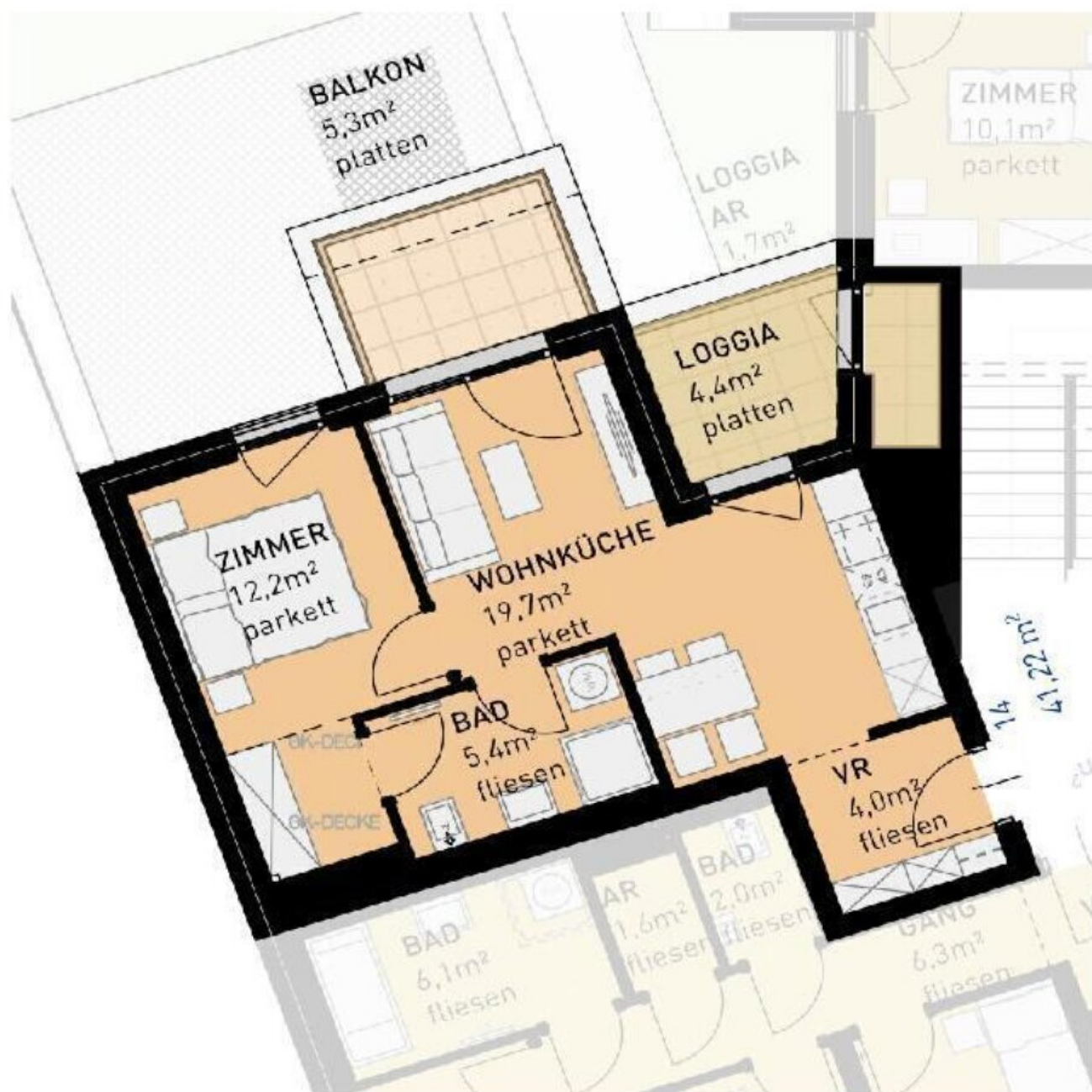
T +43 664 211 48 10
H +43 664 211 48 10

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



1. OBERGESCHOSS
 REMAX

NORD



FLUSSSTRASSE 14 | 46111 HANNOVER

1. OBERGESCHOSS

↑ **NORDEN**

REMAX

Objektbeschreibung

Baubeginn bereits erfolgt – geplante Fertigstellung im 4. Quartal 2027.

Sichern Sie sich jetzt Ihre Wunschwohnung!

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss** bietet auf ca. **41,30 m² Wohnnutzfläche** modernen Wohnkomfort und großzügige Freiflächen.

Raumaufteilung & Highlights:

- 2 Zimmer
- ca. **41,30 m² Wohnnutzfläche**
- **Balkon mit ca. 5,30 m²**
- **Loggia mit ca. 6,10 m²**
- Ausrichtung nach **Norden**
- Kellerabteil mit ca. **2,00 m²**

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Folgende Verkehrsmittel befinden sich in der Umgebung:

- **U-Bahn:** U1 Neulaa
- **Bus:** 17A, 16A, 67A, 67B

Lage & Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Der nahegelegene **Liesingbach**, der **Kurpark Oberlaa**, die **Therme Wien** sowie die beliebten Oberlaaer Heurigen bieten zudem zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Das Projekt:

Am Stadtrand von Favoriten entstehen insgesamt **39 Eigentums- und Vorsorgewohnungen** mit 2 bis 4 Zimmern und Wohnflächen zwischen ca. 36 m² und 87 m².

Alle Wohnungen verfügen über eine private Freifläche und werden **schlüsselfertig** übergeben. Sanitäranlagen, Fliesen und Parkettböden sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

Zusätzlich stehen **19 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage** 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 <2.000m
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 <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap