Move in & glow up: Neubau-2-Zimmer in Ohlsdorf



Objektnummer: 6013/1309

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4694 Ohlsdorf
Baujahr:	2026
Wohnfläche:	58,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	27,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 18,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,44
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	260,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



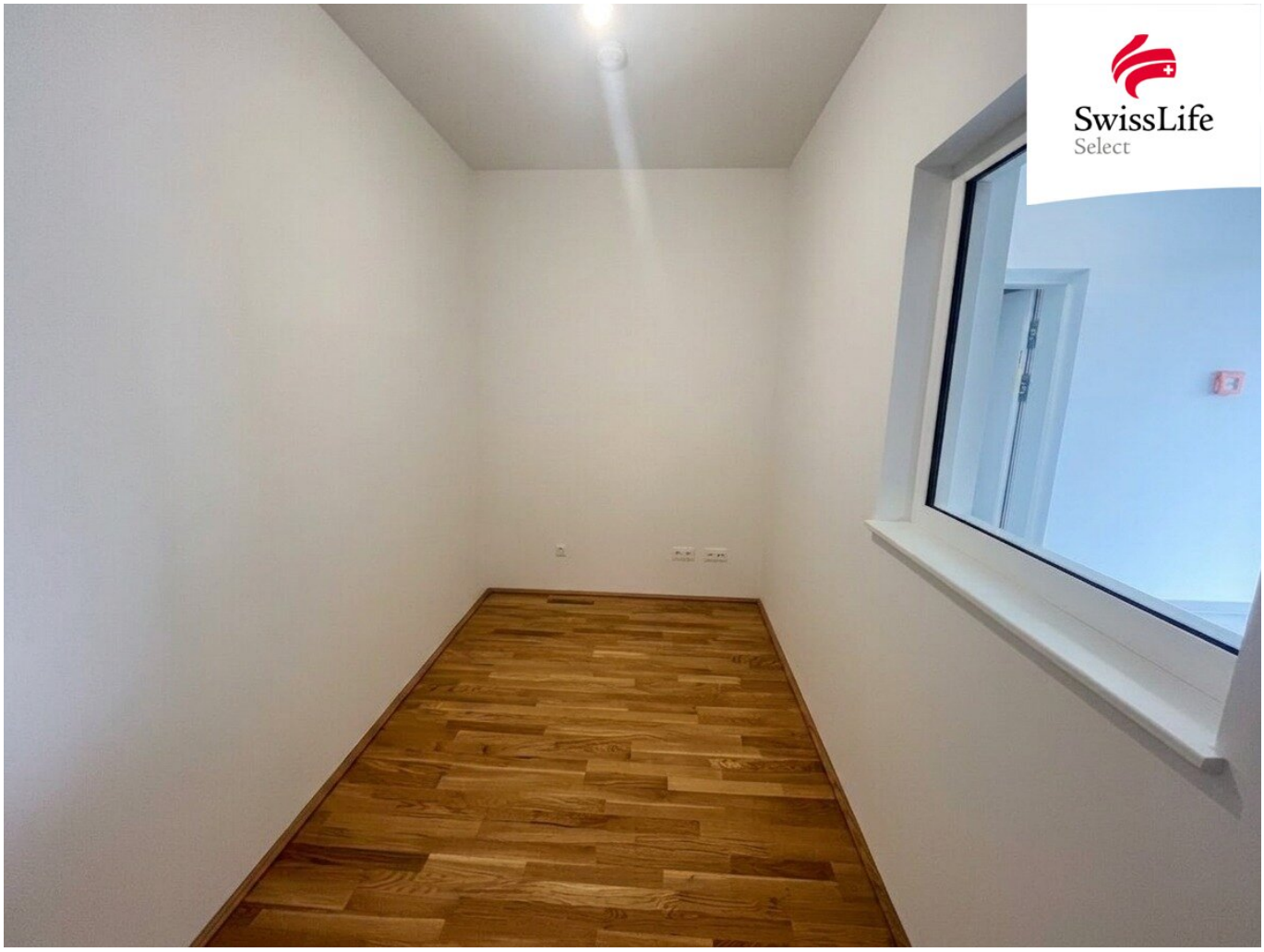
Ivana Ozanic

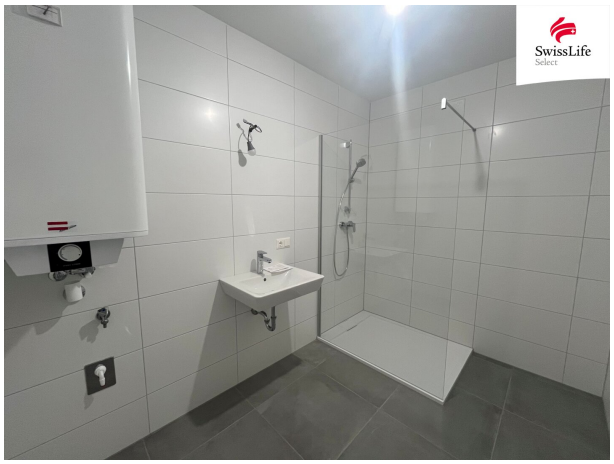
Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

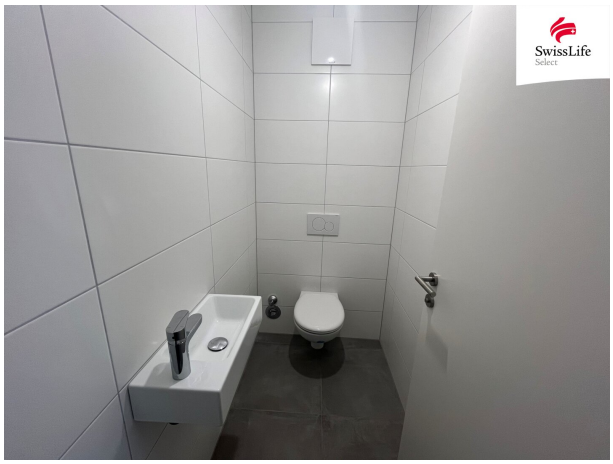






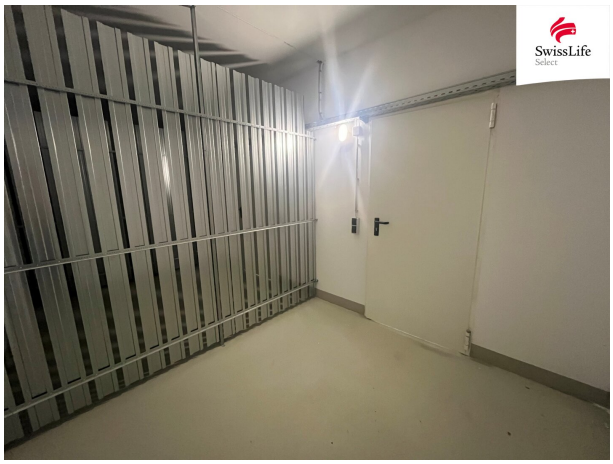






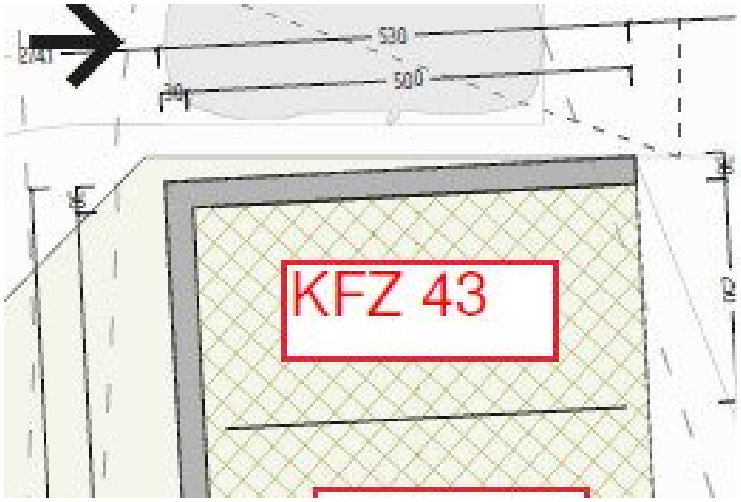

SwissLife
Select
A 2


SwissLife
Select
GMUNDNER
FERTIGTEILE
A 2

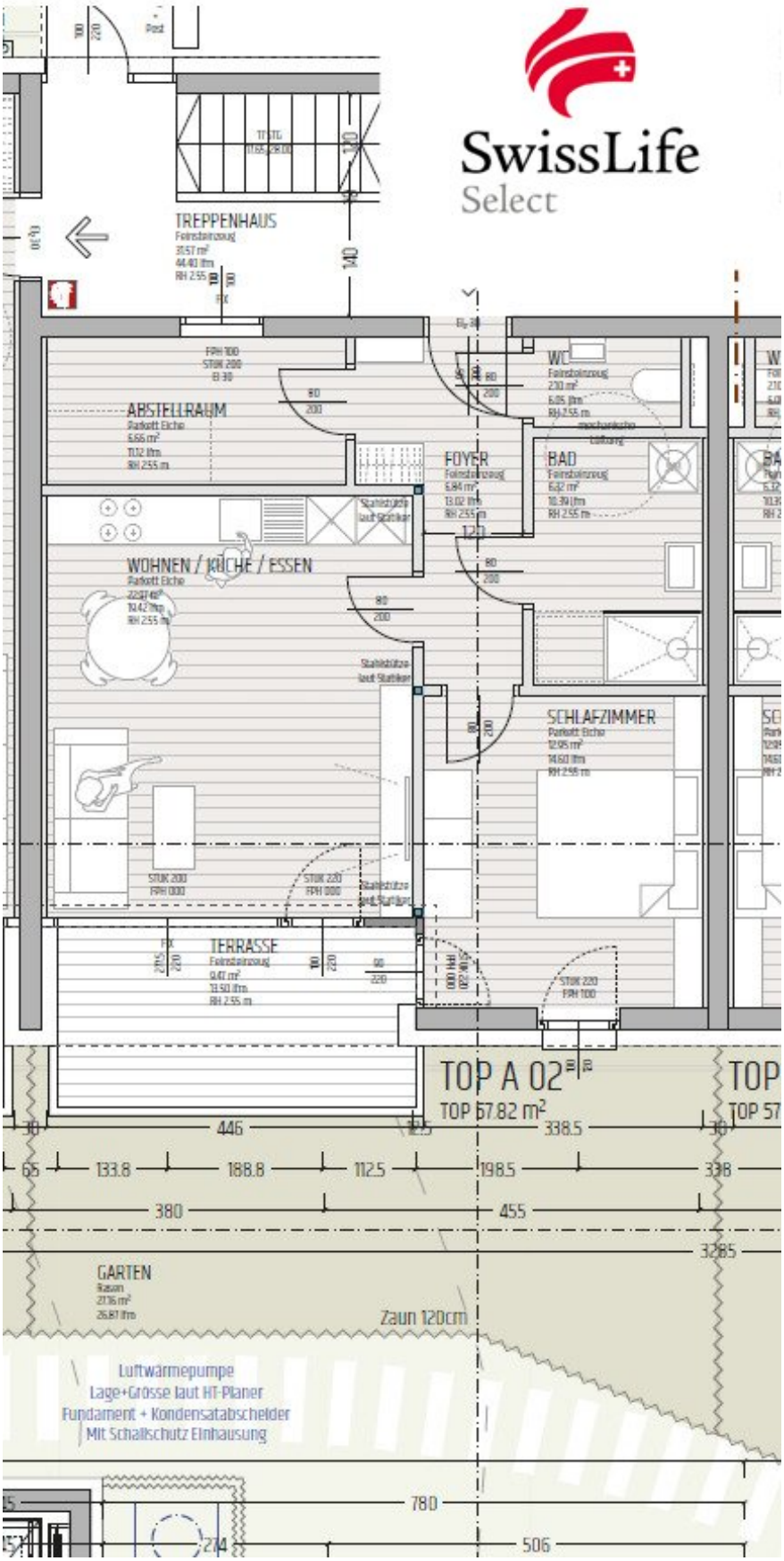

SwissLife
Select



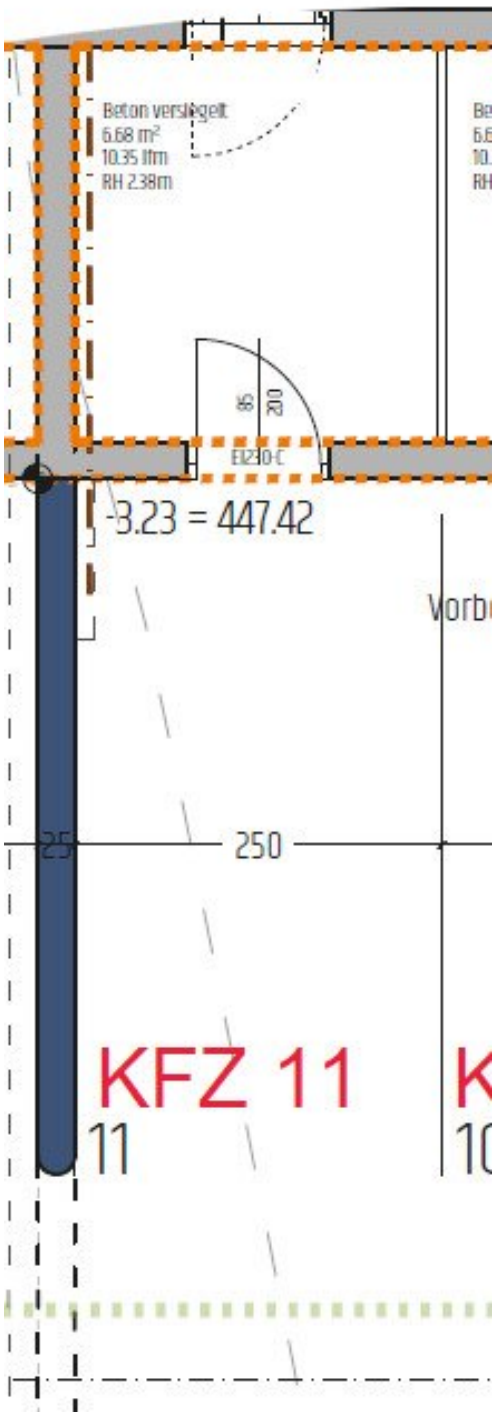




SwissLife
Select


SwissLife
Select
TREPPENHAUS
Feinsteinzeug
ABSTELLRAUM
Parkett Eiche
WOHNEN / KÜCHE / ESSEN
Parkett Eiche
FOYER
Feinsteinzeug
WC
Feinsteinzeug
BAD
Feinsteinzeug
SCHLAFZIMMER
Parkett Eiche
TERRASSE
Feinsteinzeug
TOP A 02
TOP 67.82 m²
GARTEN
Rasen
Zaun 120cm
Luftwärmepumpe
Lage+Grösse laut HT-Planer
Fundament + Kondensatabscheider
Mit Schallschutz Einhausung
446
338.5
133.8
188.8
112.5
198.5
380
455
328.5
780
506

SwissLife
Select



Objektbeschreibung

Hier trifft moderner Wohnkomfort auf das Gefühl von Freiraum: Diese nagelneue Gartenwohnung in Ohlsdorf wurde 2026 fertiggestellt und ist **bereit für ihren Erstbezug**.

Die ca. 58 m² große, barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung bietet eine optimale Raumaufteilung und ist von Tageslicht durchflutet. Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich, der direkten Zugang zur **Terrasse (ca. 9 m²)** und zum **privaten Garten (ca. 27 m²)** bietet – perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft oder gemütliche Sommerabende mit Freunden.

Auch die praktischen Details überzeugen: **Ein Garagenplatz und ein zusätzlicher Außenstellplatz** sind bereits inkludiert. Dazu kommen hochwertige Ausstattungsmerkmale wie Parkett, moderne Fliesen, Fußbodenheizung über Wärmepumpe sowie mehrfache Isolierverglasung.

Ihre Highlights auf einen Blick:

? Erstbezug – alles neu und schlüsselfertig

? Eigene Terrasse & Garten für Ihre Auszeit im Grünen

? Garagenplatz + Außenstellplatz inklusive

? Barrierefrei & energieeffizient (HWB 18,6 | fGEE 0,44)

Die Lage besticht durch absolute Ruhe und gleichzeitig hervorragende Anbindung. Nahversorger, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

Fazit: Diese Wohnung verbindet das Beste aus zwei Welten – hochwertiges Neubaufeeling, großzügiger Außenbereich und exzellente Infrastruktur.

? **Interesse geweckt? Dann jetzt Besichtigung sichern!**

Ihr Ansprechpartner:

Ivana Ozanic

Telefon: +43 676 4495792

E-Mail: ivana.ozanic@swisslife-select.at

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 4495792 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an **ivana.ozanic@swisslife-select.at**. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website https://www.swisslife-select.at/immobilien, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

BARGELD FÜR SIE: Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs-Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

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 <2.000m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap