RESERVIERT URBAN.GREEN.LIVING | 68m² WFL + 18,50m² BALKON + POOL



Objektnummer: 1538/184

Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlaaer Straße 70
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	233,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Matthias Gohn

GOHN Immobilien GmbH
In den Krautgärten 52a




Einrichtungsvorschlag
BON APPETIT




Einrichtungsvorschlag








Einrichtungsvorschlag






Einrichtungsvorschlag


Einrichtungsvorschlag





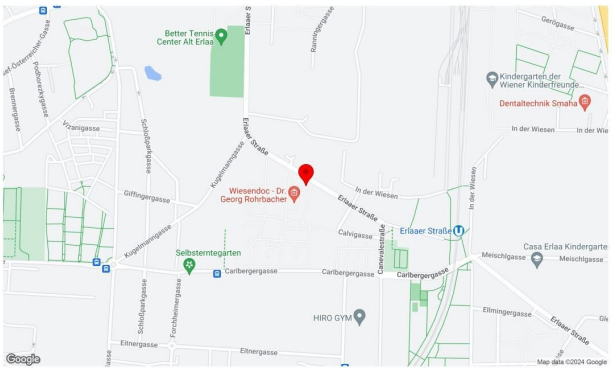






Lage

Erlaaer Straße 70, 1230 Wien




GOHN Immobilien



Grundriss Skizze

Objektbeschreibung

Wohnen, entspannen und genießen – mit großzügigem Balkon und Gemeinschaftspool!

Nur ca. **5 Gehminuten von der U6-Station Erlaaer Straße** entfernt, erwartet Sie diese attraktive Wohnung, die Komfort und eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung auf ideale Weise vereint.

Ein echtes Highlight ist der großzügige **18,50m² große Balkon** – Ihr persönlicher Rückzugsort für entspannte Morgenstunden, gemütliche Abende und gesellige Momente im Freien. Für zusätzliche Erholung sorgt der großzügige Gemeinschaftspool, der an warmen Sommertagen für Urlaubsfeeling direkt vor der eigenen Haustür sorgt.

Das **nur drei Etagen hohe Gebäude** schafft ein angenehmes, entspanntes Wohnambiente. Gleichzeitig profitieren Sie von der guten **Infrastruktur** und der schnellen Anbindung an das **öffentliche Verkehrsnetz**.

Ein Zuhause mit besonderem Wohlfühlfaktor: Hier genießen Sie großzügigen Freiraum, entspannte Stunden am Pool und urbanen Komfort – eine attraktive Gelegenheit für alle, die Lebensqualität und Erholung in den eigenen vier Wänden schätzen!

360° Rundgang für eine virtuelle Besichtigung: https://floorfy.com/tour/2199570

HARD-FACTS:

- 3 Zimmer + Bad + separates WC
- 18,50m² Balkon mit Westausrichtung
- exklusiver Gemeinschaftspool
- Aufzug zur Wohnung im 1. Stock (barrierefrei)
- Offene Wohnküche (28m²) mit DAN-Küchenblock

    - Arbeitsplatte aus Stein
    - Markengeräte von Siemens
    - Induktionskochfeld

- Geräumiges Schlafzimmer (12,50m²)
- Weiteres Zimmer, aktuell mit offenem Durchgang
    - für z.B. Home-Office / Kinderzimmer (12m²)

- Vorraum (9m²) mit viel Platz für die Garderobe
- Modernes Bad mit Badewanne & WM-Anschluss
- Kellerabteil (~3m²) für zusätzlichen Stauraum

Der große Gemeinschaftspool steht in den Sommermonaten **exklusiv** den **Bewohnern** der Anlage zur Verfügung.

Monatliche Vorschreibungen, Stand Oktober 2026:

Betriebskosten inkl. Rücklage & Gemeinschaftspool = 233,97€

Heizkosten & Warmwasser = 148,55€