Sonne. Grünblick. Lebensqualität. – Gepflegte 52m2 Neubauwohnung mit 11 m² Loggia



Objektnummer: 5675/643

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,02 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	249.700,00 €
Betriebskosten:	120,53 €
USt.:	12,05 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

H +43 676 55 33 478


KI-bearbeitet: Einrichtungsvorschlag Möbel




KI-bearbeitet: Einrichtungsvorschlag Möbel








KI-bearbeitet: Einrichtungsvorschlag Möbel

















VIEMMO | REAL ESTATE

GRUNDRISS

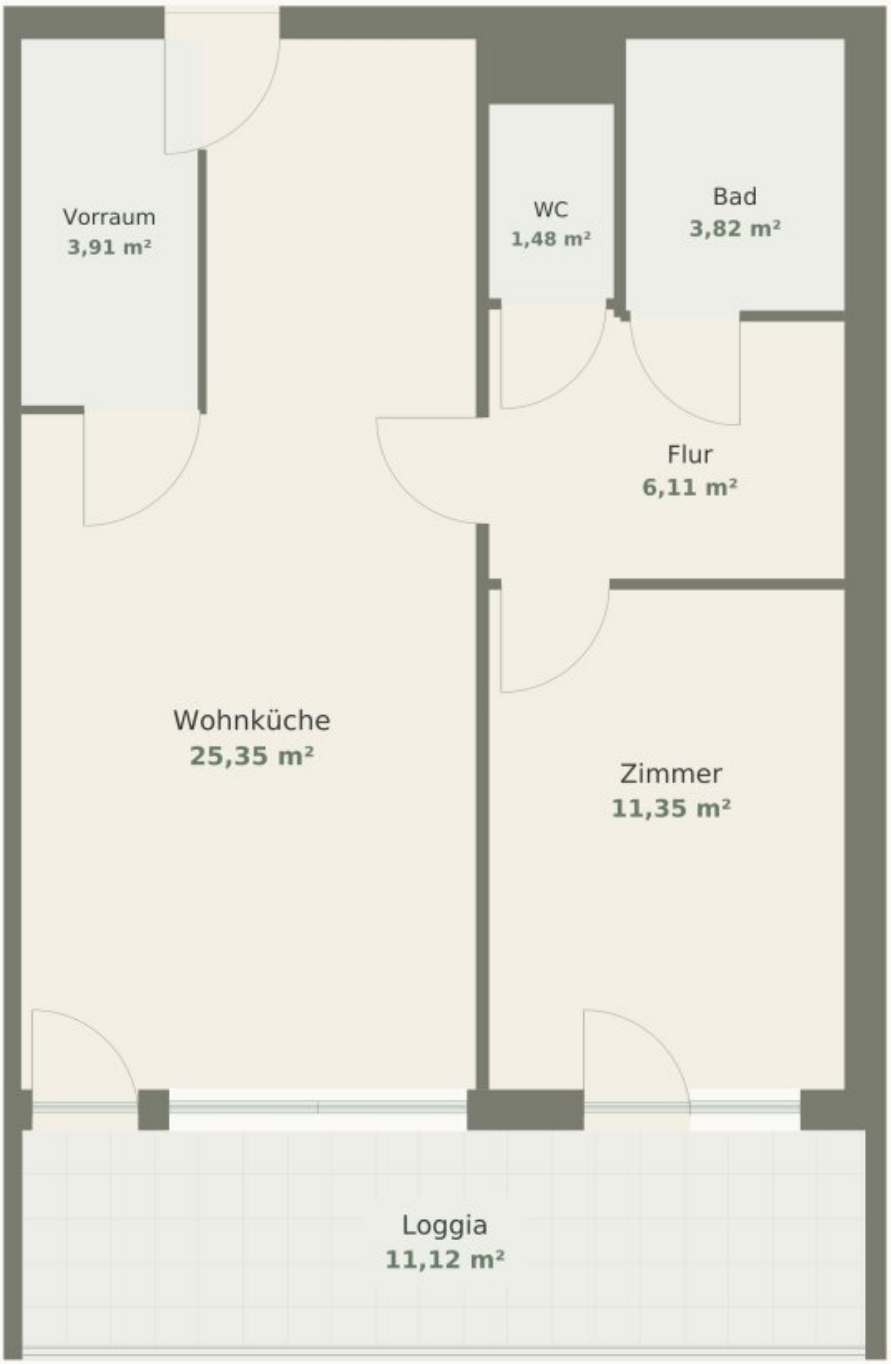
Neubauwohnung

1100 Wien · Oberlaa

WOHNFLÄCHE

52,02 m²

Loggia 11,12 m²



FLÄCHEN GEMÄSS ORIGINALVORLAGE

Darstellung ohne Bemaßung

OHNE VERBINDLICHEN MASSSTAB

VIEMMO Real Estate

Objektbeschreibung

Sonne. Grünblick. Lebensqualität. – Gepflegte 52m2 Neubauwohnung mit 11 m² Loggia in Oberlaa

Ein Zuhause, das innen wie außen überzeugt.

Ein großzügiger Wohnbereich, ein separates Schlafzimmer und eine Loggia, die sich über nahezu die gesamte Wohnungsbreite erstreckt: Diese charmante Eigentumswohnung im beliebten Stadtteil Oberlaa verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit jener Lebensqualität, die man sich von einem modernen Zuhause wünscht.

Im ersten Liftstock eines gepflegten Neubauwohnhauses gelegen, bietet die Wohnung rund 52 m² Wohnfläche sowie eine außergewöhnlich großzügige, südostseitig ausgerichtete Loggia mit weiteren rund 11 m².

Damit stehen insgesamt rund 63 m² Wohn- und Freifläche zur Verfügung – ein attraktives Raumangebot für Singles, Paare oder Menschen, die ihre erste eigene Wohnung suchen und dabei nicht auf einen großzügigen Außenbereich verzichten möchten.

Besonders reizvoll ist die Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Sowohl der Wohnbereich als auch das Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zur Loggia. Großzügige Verglasungen lassen viel Tageslicht in die Räume und eröffnen einen angenehmen Ausblick auf die umliegende Wohnbebauung und die begrünten Bereiche der Nachbarschaft.

Eine Wohnung, die durch ihre klare Raumgestaltung, ihre Alltagstauglichkeit und die besondere Qualität ihres Außenbereichs überzeugt.

Wohnen mit Licht, Offenheit und Freiraum

Der rund 25,35 m² große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung.

Sein länglicher, gut proportionierter Grundriss ermöglicht eine klare Gliederung in unterschiedliche Wohnbereiche. Eine gemütliche Sofalandschaft, ein großzügiger Essplatz und die angrenzende Küchenzeile lassen sich hier harmonisch miteinander verbinden.

Der warme Parkettboden schafft gemeinsam mit den hellen Wandflächen eine freundliche Wohnatmosphäre und bietet eine zeitlose Grundlage für unterschiedliche Einrichtungsstile.

Besonders schön ist die großzügige Verglasung am Ende des Raumes. Sie öffnet den Blick

nach draußen, lässt natürliches Tageslicht weit in den Wohnbereich fallen und schafft eine unmittelbare Verbindung zur Loggia.

Die vorhandene Küche ist entlang einer Raumseite angeordnet und fügt sich funktional in den Wohnbereich ein. Helle Küchenfronten, Arbeitsflächen und die bestehenden Elektrogeräte bieten eine praktische Ausstattung für den täglichen Gebrauch.

Durch die längliche Raumstruktur bleibt der eigentliche Wohn- und Essbereich klar von der Küche unterscheidbar, ohne dass die Offenheit des Raumes verloren geht.

Ob ein gemütlicher Abend zu zweit, ein Essen mit Freunden oder ein ruhiger Sonntag zu Hause – hier findet das tägliche Leben seinen Mittelpunkt.

Die Loggia – ein zweites Wohnzimmer im Freien

Das besondere Highlight dieser Wohnung ist zweifellos die rund 11,12 m² große Loggia.

Mit ihrer Südostausrichtung, der angenehmen Tiefe und der großzügigen Breite bietet sie deutlich mehr Gestaltungsspielraum als ein klassischer kleiner Balkon.

Die überdachte Ausführung sowie die seitlichen Abschirmungen schaffen einen geschützten Außenbereich, der sich vielseitig nutzen lässt.

Ein gemütlicher Loungebereich, ein kleiner Esstisch, Pflanzen und ausgewählte Outdoor-Möbel finden hier ausreichend Platz.

Gerade in den wärmeren Monaten wird die Loggia damit zur natürlichen Erweiterung des Wohnraums.

Ein Frühstück an der frischen Luft. Ein Kaffee in der Morgensonne. Oder ein entspannter Abend, während der Blick über die begrünten Bereiche der Umgebung schweift.

Die großflächigen Verglasungen und die charakteristischen, perforierten Brüstungselemente verleihen dem Außenbereich zudem eine eigenständige architektonische Note.

Ein weiterer besonderer Vorteil: Die Loggia ist sowohl vom Wohnbereich als auch direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich.

So entsteht ein Außenraum, der nicht nur optisch, sondern auch funktional in das gesamte Wohnkonzept eingebunden ist.

Das Schlafzimmer – ein privater Rückzugsort mit direktem Loggiazugang

Das rund 11,35 m² große Schlafzimmer ist vom Wohnbereich getrennt und bietet einen

angenehm proportionierten Raum für Ruhe und Erholung.

Die vorhandene Raumaufteilung ermöglicht die Unterbringung eines Doppelbettes sowie eines großzügigen Kleiderschrankes.

Der helle Parkettboden und die zurückhaltende Gestaltung schaffen eine ruhige Atmosphäre, die sich mit unterschiedlichen Einrichtungskonzepten kombinieren lässt.

Besonders attraktiv ist auch hier der direkte Zugang zur Loggia.

Die verglaste Tür bringt natürliches Tageslicht in den Raum und ermöglicht es, unmittelbar vom Schlafzimmer ins Freie zu treten.

Ein kleines Detail mit großer Wirkung auf das tägliche Wohngefühl.

Durchdacht bis ins Detail – Badezimmer, WC und Stauraum

Neben den beiden Haupträumen überzeugt die Wohnung durch ihre funktionale Nebenraumaufteilung.

Der Eingangsbereich führt in einen zentralen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobenlösung bietet.

Ein zusätzlicher Flurbereich erschließt das Schlafzimmer sowie die beiden separat angeordneten Sanitärräume.

Das Badezimmer mit rund 3,82 m² verfügt über eine Badewanne mit Duschmöglichkeit, einen Waschtisch sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die hellen Wandfliesen schaffen eine zeitlose und pflegeleichte Gestaltung.

Das WC ist räumlich vom Badezimmer getrennt – ein praktischer Vorteil, der insbesondere im Alltag zu zweit zusätzlichen Komfort bietet.

Auch die im Vorraum vorhandenen Schrank- und Stauraummöglichkeiten tragen dazu bei, die Wohnfläche effizient zu nutzen.

Die gesamte Raumaufteilung folgt damit einer klaren Idee: möglichst viel nutzbarer Wohnraum, ohne auf jene Funktionen zu verzichten, die ein komfortables Zuhause ausmachen.

Raumaufteilung – jeder Quadratmeter sinnvoll genutzt

Die Wohnung verfügt über rund 52,02 m² Wohnfläche und eine zusätzliche Loggia mit 11,12 m².

Raumaufteilung laut Grundriss:

- Vorraum: ca. 3,91 m²
- Wohnküche / Wohn- und Essbereich: ca. 25,35 m²
- Flur: ca. 6,11 m²
- Schlafzimmer: ca. 11,35 m²
- Badezimmer: ca. 3,82 m²
- Separates WC: ca. 1,48 m²
- Loggia: ca. 11,12 m²

Gesamte Wohn- und Loggiafläche: ca. 63,14 m²

Die klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich, die separate Anordnung von Badezimmer und WC sowie die von beiden Haupträumen zugängliche Loggia schaffen ein funktionales und angenehm großzügiges Wohnkonzept.

Oberlaa – urban angebunden, naturnah gelegen

Oberlaa zählt zu jenen Wohnlagen Wiens, die besonders durch ihre Verbindung aus guter Infrastruktur, öffentlicher Verkehrsanbindung und großzügigen Naherholungsflächen überzeugen.

Die Wohnung befindet sich am Franz-Mika-Weg, in einem gewachsenen Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Ein Supermarkt liegt nur wenige Meter entfernt. Auch Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine unkomplizierte Alltagsorganisation.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die Nähe zur U-Bahn-Linie U1.

Die Station Oberlaa ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Damit eignet sich die Lage besonders für Menschen, die beruflich oder privat regelmäßig im Stadtzentrum unterwegs sind, ihren Wohnmittelpunkt jedoch bewusst in einem ruhigeren und

grüneren Umfeld wählen möchten.

Der Kurpark Oberlaa – Erholung vor der Haustüre

Eine besondere Qualität dieser Wohnlage ist die Nähe zu einem der bekanntesten und weitläufigsten Naherholungsgebiete im Süden Wiens.

Der Kurpark Oberlaa bietet mit seinen großzügigen Grünflächen, Spazierwegen, Teichanlagen und liebevoll gestalteten Gartenbereichen vielfältige Möglichkeiten, den Alltag im Freien zu verbringen.

Ob eine morgendliche Laufrunde, ein ausgedehnter Spaziergang am Wochenende oder entspannte Stunden in der Natur – hier beginnt die Erholung nur wenige Minuten von der eigenen Haustüre entfernt.

Auch die Therme Wien ergänzt das Freizeitangebot der Umgebung und macht Oberlaa zu einer Wohnlage, in der sich urbanes Leben und persönliche Auszeiten besonders gut miteinander verbinden lassen.

Gerade diese Kombination aus U-Bahn-Anbindung, funktionierender Nahversorgung und unmittelbarer Nähe zum Grünen verleiht dem Standort seine besondere Wohnqualität.

Eine Wohnung für unterschiedliche Lebensentwürfe

Die kompakte, zugleich großzügig wirkende Raumaufteilung macht diese Eigentumswohnung für unterschiedliche Käufergruppen interessant.

Für Singles bietet sie ein komfortables Zuhause mit separatem Schlafzimmer und einem großzügigen Wohnbereich, der ausreichend Raum für individuelle Einrichtungsideen lässt.

Paare profitieren von der klaren Trennung der Wohnfunktionen, dem separaten WC und der außergewöhnlich gut nutzbaren Loggia.

Für Erstkäufer bietet die Wohnung die Möglichkeit, sich ein eigenes Zuhause mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnfläche, Ausstattung und Freiraum zu schaffen.

Auch als langfristig orientierte Immobilieninvestition kann die Wohnung aufgrund ihrer Zwei-Zimmer-Aufteilung, der Nähe zur U1 und der großzügigen Loggia interessant sein. Die konkrete Vermietbarkeit und Wirtschaftlichkeit sind dabei anhand der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu beurteilen.

Was all diese Nutzungsmöglichkeiten verbindet, ist die Qualität eines durchdachten Grundrisses, der auch auf überschaubarer Wohnfläche ein angenehmes und eigenständiges Wohngefühl ermöglicht.

Ausstattung und Eckdaten im Überblick

- Adresse: Franz-Mika-Weg, 1100 Wien
- Lage: Oberlaa
- Objektart: Neubau-Eigentumswohnung, Baujahr 1999
- Wohnfläche: ca. 52,02 m²
- Loggia: ca. 11,12 m²
- Gesamte Wohn- und Loggiafläche: ca. 63,14 m²
- Zimmer: 2
- Stockwerk: 1. Liftstock
- Ausrichtung der Loggia: Südost
- Direkter Loggiazugang vom Wohn- und Schlafzimmer
- Offene Wohnküche mit vorhandener Einbauküche
- Separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Waschmaschinenanschluss
- Parkett- und Fliesenböden
- Heizung: Fernwärme
- Mehrfach verglaste Fenster
- Innenliegender Sonnenschutz
- Massivbauweise
- Zustand: gepflegt

- Eigentumsform: Wohnungseigentum
- Verfügbarkeit: sofort

Kaufpreis: EUR 258.800,-

Monatliche Kosten laut vorliegender Vorschreibung:

- Betriebskosten: EUR 120,53
- Instandhaltungsrücklage: EUR 72,85
- Umsatzsteuer: EUR 12,05
- Gesamtbelastung: EUR 205,43

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ein Zuhause, das mehr bietet, als seine Quadratmeter vermuten lassen.

Manchmal sind es nicht die größten Wohnungen, die das beste Wohngefühl vermitteln.

Sondern jene, bei denen die Räume richtig zusammenspielen.

Ein heller Wohnbereich, der Platz für das tägliche Leben schafft. Ein separates Schlafzimmer als persönlicher Rückzugsort. Eine funktionale Küche und ein Badezimmer mit allem, was man im Alltag benötigt.

Und vor allem eine großzügige Loggia, die den Wohnraum nach draußen erweitert und dieser Wohnung ihren besonderen Charakter verleiht.

Dazu kommt eine Lage, die vieles miteinander verbindet: die schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt, eine ausgezeichnete Nahversorgung und die Nähe zum Kurpark Oberlaa.

Eine Wohnung für Menschen, die bewusst wohnen möchten und Wert auf eine gelungene Kombination aus Funktionalität, Freiraum und Lebensqualität legen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Eigentumswohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns darauf, Ihnen ihre besonderen Qualitäten vor Ort näherzubringen.

Ihre Ansprechpartnerin

Julia Pauer, BSc

VIEMMO Real Estate GmbH

+43 676 55 33 478

pauer@viemmo.com

www.viemmo.com

Hinweis: Einzelne Immobilienaufnahmen wurden mittels KI hinsichtlich der Möblierung visualisiert. Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungskonzepte und sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand und die vertraglich vereinbarte Ausstattung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap