

**Ideale WG Wohnung! neben der U-Bahn im Grünen!
Neubau!**



Objektnummer: 5660/6868

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,39 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	491.713,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

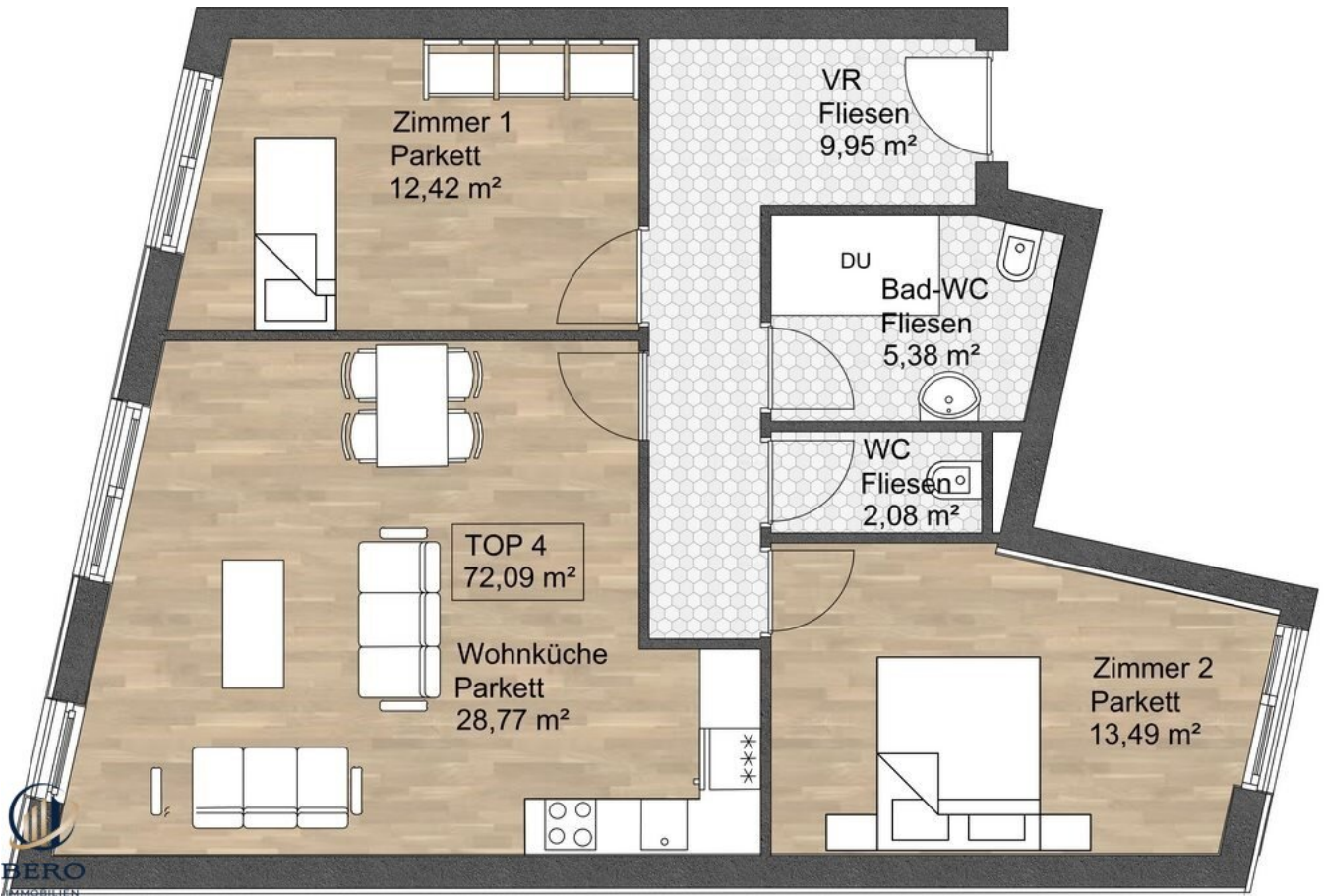
Lydia Knam

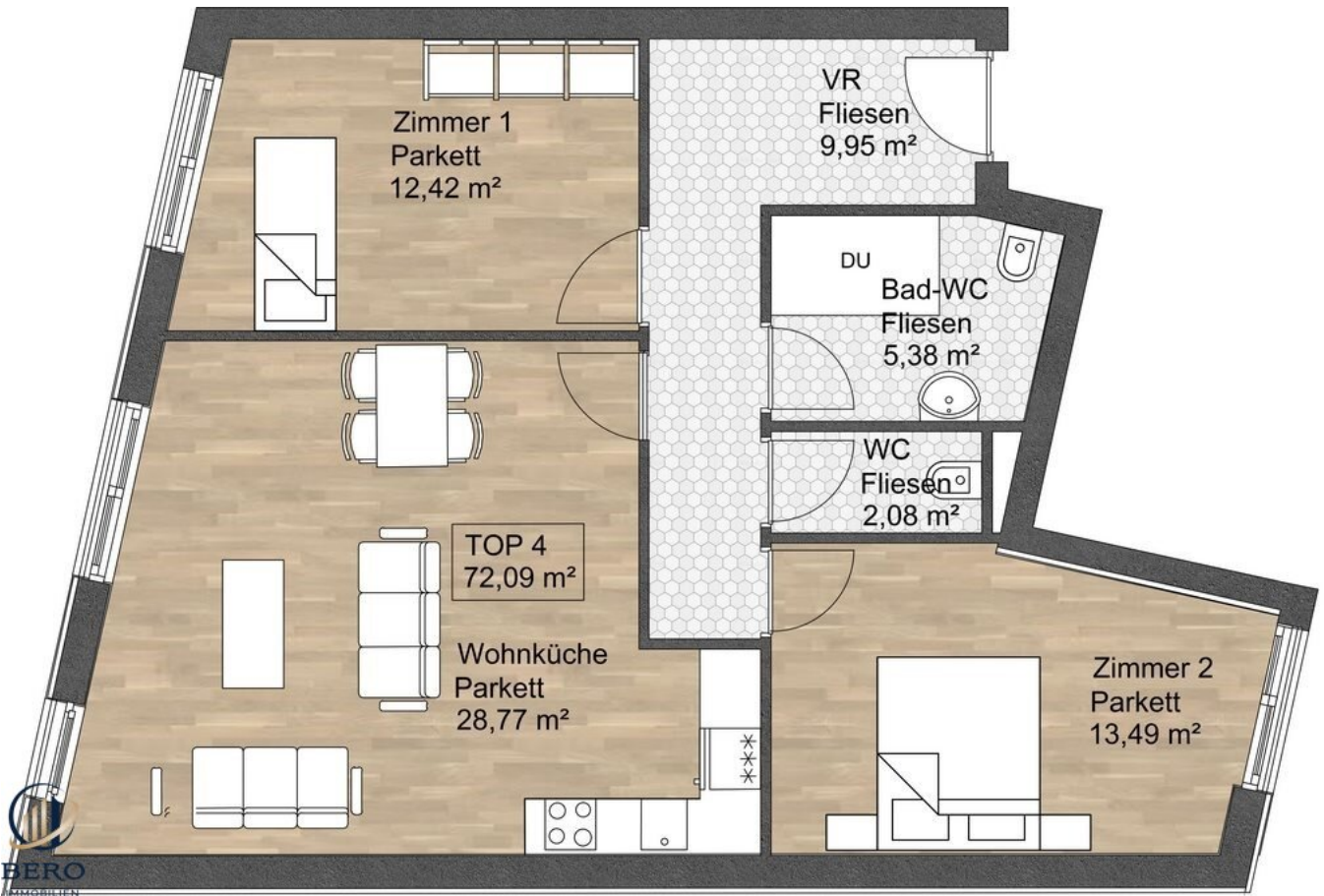
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

H +43 664 25 31 582

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







Objektbeschreibung

In unmittelbarer Umgebung der Heurigengegend von Oberlaa entstehen exklusive Wohnungen, sowie 2 Doppelhäuser! Die Natur und Erreichbarkeit der Innenstadt spielt hier eine große Rolle und für Naturliebhaber ist es ein perfektes Plätzchen in Wien.

RAUMAUFTEILUNG von Top 4:

|Vorraum| durch das großzügige Vorzimmer hat man mehrere Möglichkeit zum Verstauen der Garderobe!

|Wohnküche| Hier befinden sich die Anschlüsse für die Küche, genügend Platz für einen Essbereich, sowie eine kuschelige Ecke für das Wohnzimmer.

|Schlafzimmer 1+2| 2 separate Zimmer - ideal für eine WG!

|Badezimmer| ausgestattet mit einer Walk-In Dusche, Waschtisch & WC

|WC| Getrennt vom Badezimmer und dennoch gleich nebenan!

Optional kann ein **Stellplatz** idHv € 25.000,00 erworben werden.

Fakten im Überblick:

- moderne Ausstattung und Architektur in ruhiger Lage
- top Infrastruktur und Verkehrsanbindung durch **U1 U-Bahn** vor der Türe!
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- luftige & großzügige Wohnflächen
- 3 fach verglaste Fenster

- Beschattung „**elektronische Außenbeschattung**“
- **Luft-Wärmepumpe**
- **Garagenplätze**

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet.

Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap