

## **NEUBAUPROJEKT – U1 OBERLAA! mit Garten!**



**Objektnummer: 5660/6865**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	9,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	412.490,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

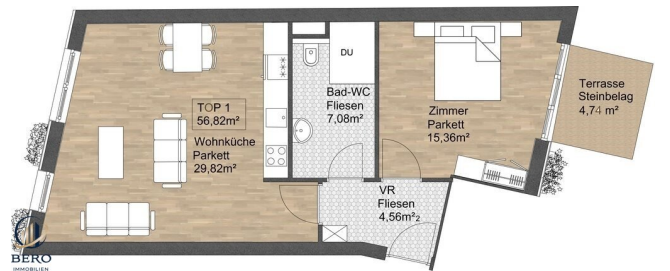
## Ihr Ansprechpartner

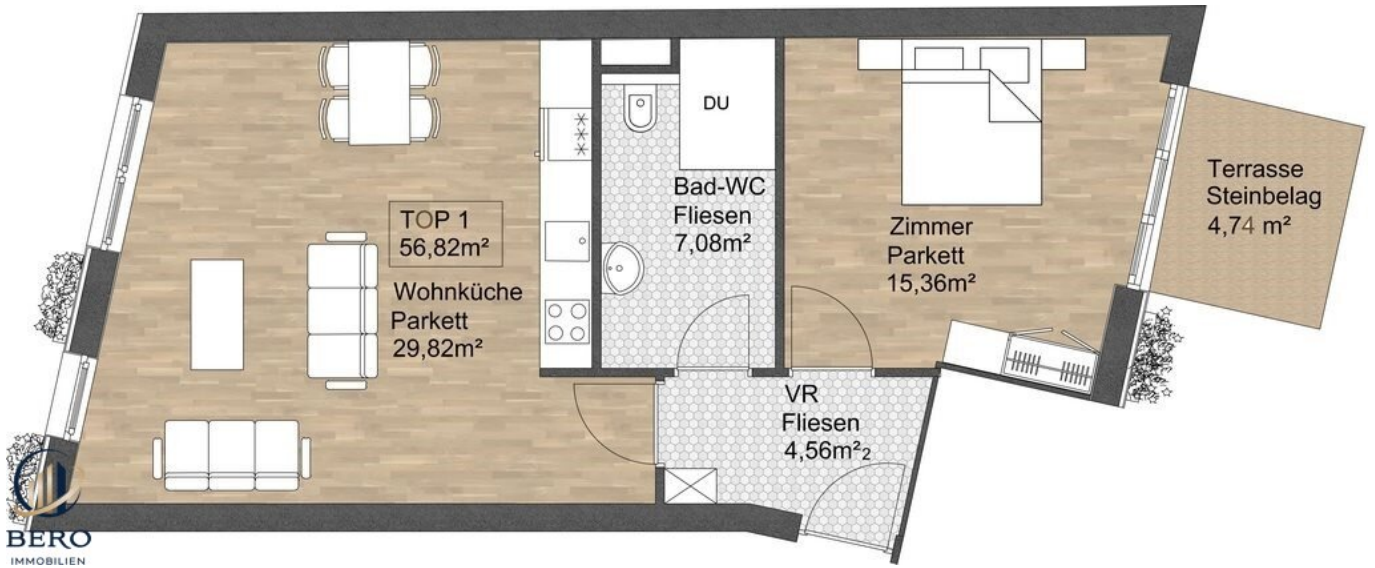
**Lydia Knam**

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 1:

**|Vorraum|** Der Eingangsbereich bietet mehrer Nischen & genug Plätze für Garderobenelemente.

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

**|Schlafzimmer|** ca. 15,36 m<sup>2</sup> - ein äußerst großzügiges Schlafzimmer - Außerdem gelangt man von hier aus, auf die Terrasse!

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

**|Terrasse|** Die Terrasse- der Bereich zum Auslüften oder ein sonniges Frühstück.

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