Provisionsfrei für den Käufer! Dachgeschosswohntraum! Perfekte Raumaufteilung - Lift direkt ins Apartment! Provisionsfrei

Objektnummer: 5660/6932

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,65 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	5,83 m²
Heizwärmebedarf:	B 23,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	630.900,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

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.

BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft liegt in einer verkehrsberuhigten Wohngegend, der sogenannten „Heimkehrersiedlung Laaerberg“. Nur wenige Minuten entfernt befinden sich ein Kindergarten und eine Volksschule der Stadt Wien. Weitere Schulen und Bildungseinrichtungen, wie die FH Campus Wien, die größte Fachhochschule Österreichs, sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Rad ebenfalls schnell erreichbar. Der nahegelegene Großerholungsraum Laaerberg mit den Anlagen Löwygrube und Kurpark Oberlaa bietet insbesondere für Kinder vielfältige Spiel- und Sportmöglichkeiten.

Das neu errichtete Wohnhaus wird aus zwei Kellergeschossen, Erdgeschoss, einem Obergeschoss und zwei Dachgeschossen mit insgesamt 12 Wohnungen und einer Gesamt-Wohnnutzfläche von ca. 956 m² zuzüglich Freiflächen bestehen. Das Kellergeschoss soll über eine Tiefgarage mit 9 PKW-Stellplätzen verfügen. Die Planung sieht großzügige Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen und Eigengärten vor.

Das macht den Unterschied:

- **moderne** Ausstattung und Architektur
- **gute Infrastruktur** und Verkehrsanbindung
- **familienfreundliche** Umgebung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- hochwertige **3-Scheibenwärmeschutzglas**-Fenster
- **Raffstore**
- Exklusive Sanitärausstattung
- **modere Fliesen** in den Nassräumen

- Wohnräume verfügen über **Echtholzparkett**
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- Lift von Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- **9 Autostellplätze** in der Tiefgarage

Top 12 Dachgeschoss-Wohntraum:

Diese perfekt gegliederte Wohnung befindet sich im zweiten Dachgeschoss. Der Lift fährt direkt in das Apartment. Im Vorraum findet sich ausreichend Platz, um die Kleidung des täglichen Bedarfs verstauen zu können. Eine Gäste Toilette ist ebenfalls vorhanden. Über den Flur gelangen Sie in den sehr großzügigen Wohnsalon mit offener Küchenfront. Durch ihre gute Situierung bietet die Küche ausreichend Platz, um sich kulinarisch entfalten zu können. Durch die großzügigen Fensterflächen werden die Räumlichkeiten mit ausreichend Tageslicht versorgt, welches ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Loggia, welche nach einem stressigen Tag zur Entspannung einlädt. Die Privaträume befinden sich im hinteren Teil der Wohnung und sind durch einen Zugang im Wohnzimmer zu erreichen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Dusche und Fenster. Die Toilette ist separat zu begehen. Der Abstellraum bietet Ihnen viel Stauraum, welchen man so dringend benötigt. Die Schlafräumlichkeiten sind sehr gut geschnitten und bieten ebenfalls ausreichend Raum, um die persönlichen Sachen gut unterzubringen.

Die öffentliche Anbindung ist sehr gut und ermöglicht Ihnen, sich rasch ohne PKW durch die Stadt zu bewegen. Die Haltestelle der Buslinie 15A ist ca. 450 Meter entfernt und gewährleistet einen schnellen Anschluss an die U-Bahnlinien U1 Altes Landgut (5 Stationen) & U3 Enkplatz (6 Stationen) sowie an die Schnellbahn Grillgasse (3 Stationen). Auch mit Ihrem PKW stehen Ihnen sämtliche Möglichkeiten offen. Sie erreichen in kürzester Zeit die Stadtautobahn A23, die Schnellstraße S1 und die Autobahn A4. Somit gelangen Sie beispielsweise innerhalb von ca. 15-20 Minuten in die Wiener Innenstadt, in die SCS oder zum Flughafen Wien.

Alltägliche Besorgungen können ebenfalls auf kurzem Wege erledigt werden. Zwei Busstationen bzw. drei 3 PKW-Minuten entfernt befindet sich ein Fachmarktzentrum, das unter

anderem mit den Supermarktketten Billa und Hofer, einem DM Drogerie Markt, einem Fressnapf, einem Pagro Diskont, einem TEDI und einer Apotheke aufwarten kann. Zusätzlich ist die für Ihr reges Treiben und die Vielfalt unterschiedlichster Geschäfte beliebte Favoritenstraße sowohl öffentlich als auch mit dem PKW rasch erreichbar.

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 <2.000m
Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap