

# **Ideal aufgeteilte 4 Zimmer-Familienwohnung- PROVISIONSFREI**



Rendering- Symbolbild

**Objektnummer: 5660/6942**

**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>	78,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 23,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	499.700,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien







**BERO**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese neue und repräsentativ errichtete Wohnhausanlage befindet sich in einer verkehrsberuhigten Wohngegend, der „Heimkehrersiedlung Laaerberg“.

### BAUBEGINN IST BEREITS ERFOLGT!

Die neu errichtete Anlage verfügt über **12 Wohnungen**, die allesamt mit **verschiedenen Freiflächen** ausgestattet sind. Sie können die warmen Monate auf Ihrem **Balkon**, einer **Terrasse** oder auch im sonnigen **Garten** genießen.

**Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

### Die Wohnhausanlage verfügt über folgende Geschosse

- zwei Kellergeschosse
- Erdgeschoss
- ein Obergeschoss
- zwei Dachgeschosse

Die Wohnungen weisen **Wohnflächen** zwischen **54 m<sup>2</sup> und 121 m<sup>2</sup>** auf. Weiters finden Sie eine **Tiefgarage** mit **9 KFZ-Stellplätzen** vor.

**Bezugsbereit: ab dem Sommer 2026**

### Top 11- 4 Zimmer mit großem & sonnigem Balkon im 1.DG

- Wohnzimmer mit Essbereich und offener Küche, ca. 25,00m<sup>2</sup>

- Balkon südwestseitig ausgerichtet, ca. 12,00 m<sup>2</sup>
- 1. Zimmer, ca. 12,10 m<sup>2</sup>
- 2. Zimmer, ca. 11,64 m<sup>2</sup>
- 3. Zimmer, ca. 10,47 m<sup>2</sup>
- Badezimmer, ca. 5,76 m<sup>2</sup>
- separates WC, ca. 2,06 m<sup>2</sup>
- Vorraum, ca. 7,91 m<sup>2</sup>
- Abstellraum, ca. 2,62 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil, ca. 5,24 m<sup>2</sup>

### **Ausstattung & Besonderheiten**

- **moderne** Ausstattung und Architektur
- **gute Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**
- **familienfreundliche** Umgebung
- perfekte **Wohlfühlatmosphäre** auf Grund der **lichtdurchfluteten & sonnigen Räume**

- **3-fach isolierverglaste Fenster**
- **Raffstores** mit Z-Lamellen,
- Moderne & hochwertige Sanitärausstattung
- **großformatige Fliesen** in den Nassräumen
- **Echtholzparkett in den Wohnräumen**
- **Fußbodenheizung** mit separater elektronischer Regelung
- Personenaufzug vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss
- **9 KFZ-Stellplätze** in der Tiefgarage
- geräumige Kellerabteile

## Lage & Infrastruktur

Die **öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut** und ermöglicht Ihnen, sich rasch und das auch ohne PKW durch die Stadt zu bewegen. Die Haltestelle der **Buslinie 15A ist fußläufig 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 S-Bahn, Station 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. Besorgungen des alltäglichen Lebens 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.

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