Neu errichtete- 2 Zimmerwohnung mit Terrasse-PROVISIONSFREI

Aussenansicht

Objektnummer: 5660/6943

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,26 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,08 m²
Heizwärmebedarf:	B 23,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	280.600,00 €

Provisionsangabe:

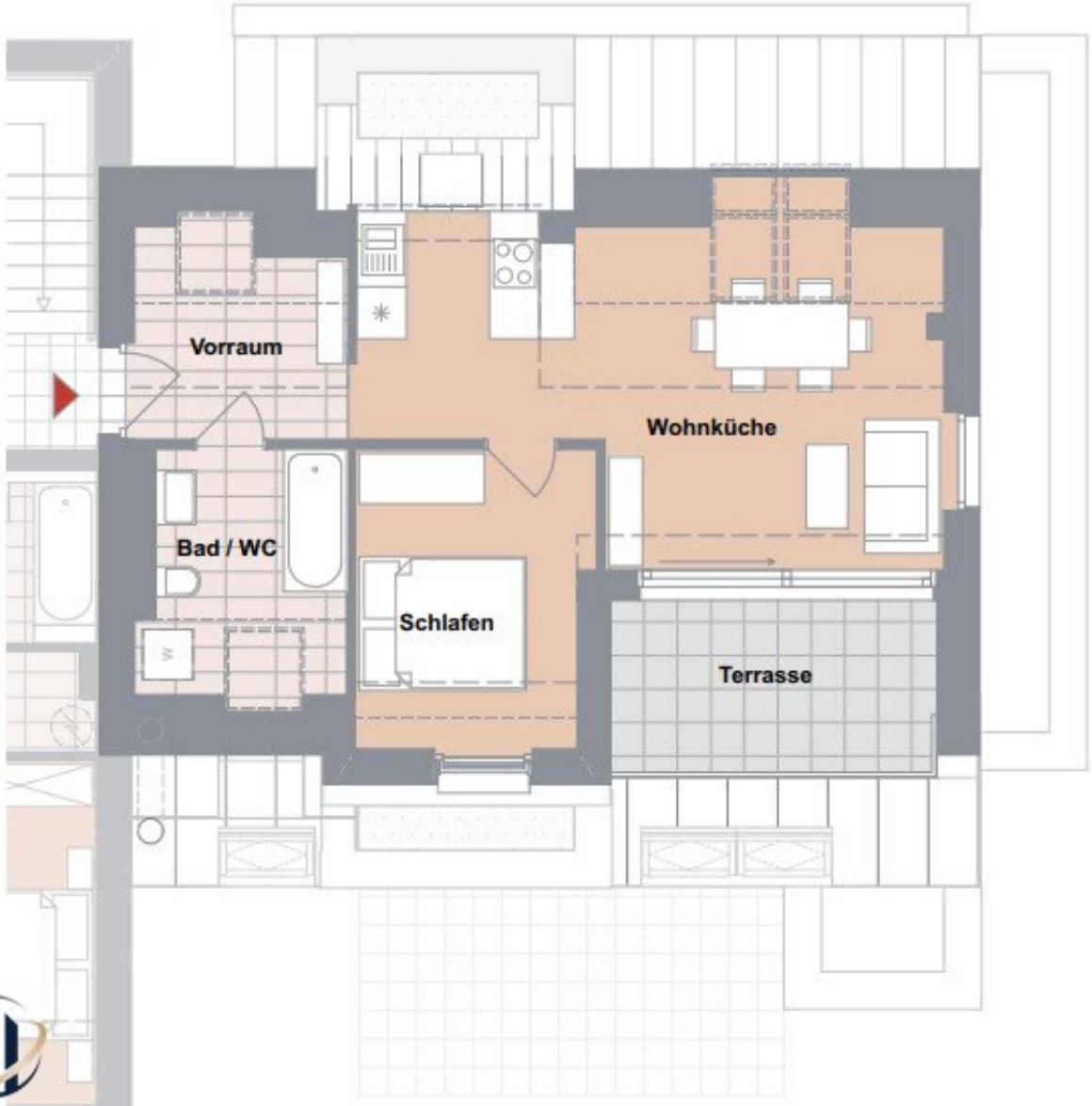
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

BERO
IMMOBILIEN



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 besteht aus insgesamt **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 m² und 121 m²** auf. Weiters finden Sie eine **Tiefgarage** mit **9 KFZ-Stellplätzen** vor.

Bezugsbereit: Sommer 2026

Top 9- 2 Zimmer mit sonniger Terrasse im 1.DG

- Wohnzimmer mit offener Küche, ca. 20,84 m²
- Terrasse westseitig ausgerichtet, ca. 8,29 m²

- Schlafzimmer, ca. 8,86 m²
- Badezimmer & Toilette, ca. 4,64 m²
- Vorraum, ca. 4,14 m²
- Kellerabteil, ca. 5,08 m²

Ausstattung & Besonderheiten

- **moderne** Ausstattung und Architektur
- **gute Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**
- **familienfreundliche** Umgebung
- **Nachhaltiges Heizsystem** und energieoptimierte Bauweise
- 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 als sehr gut zu bezeichnen 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