

**Jetzt -3,5% auf den Kaufpreis!!! Ihr neues Zuhause –  
Perfekt geschnittene 2 Zimmer-Gartenwohnung -  
Provisionsfrei für den Käufer!**



**Objektnummer: 5660/6927**

**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>	62,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	75,97 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,01 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>	391.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Lydia Knam**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

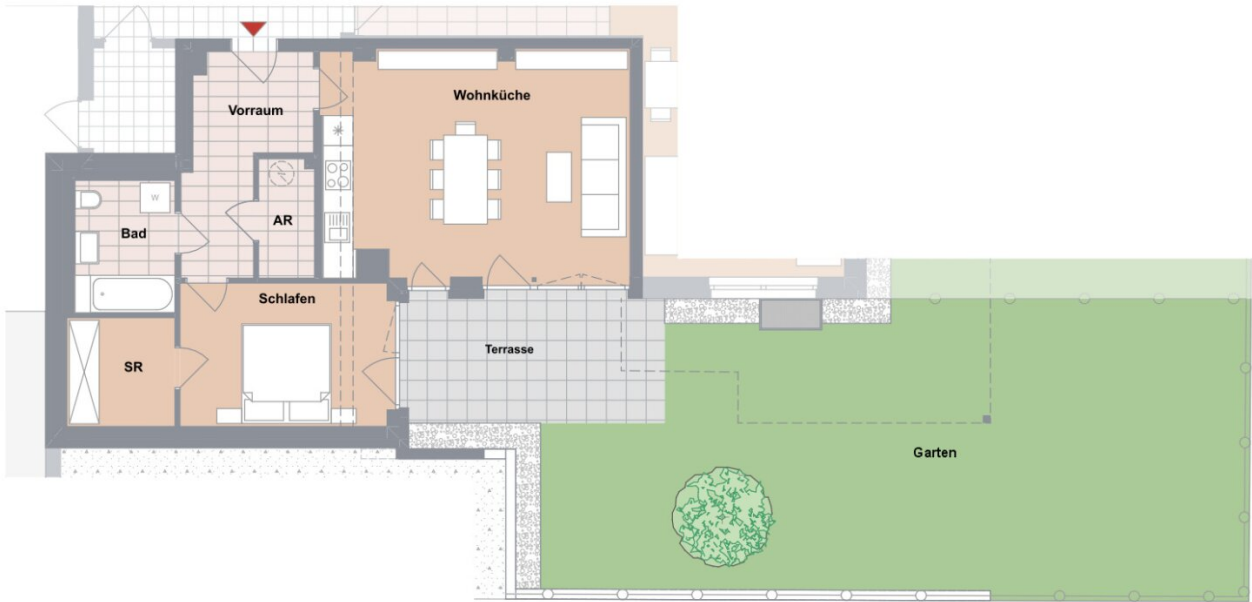
H +43 664 25 31 582

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









## 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 m<sup>2</sup> 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 02:

Das Arrangement dieser herrlichen Eigentumswohnung, weist eine effiziente Strukturierung auf. Vom zentral gelegenen Vorraum sind alle Räumlichkeiten zu erreichen. Insgesamt umfasst die Wohnung drei großzügig geschnittene Schlafräume und am Ende des Vorraumes, abrundend und gleichzeitig den Kern des Wohnklimas bildend, einen sonnendurchfluteten Wohnsalon mit offener Küchenfront. Die optimale Raumausnutzung wird noch durch den angrenzenden Garten mit Terrasse erweitert, welche das tiefe Raumbewusstsein intensiviert, und viele erholsame Stunden umgeben von Frischluft und Sonne ermöglicht. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und die Toilette ist separat zu begehen.

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