

**DIE SCHÖNSTE !!! Nie bewohnte Vorzeigewohnung zum
Vorzugspreis...**



Objektnummer: 7939/2300160588

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,73 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	539.000,00 €
Betriebskosten:	152,10 €
USt.:	15,21 €
Provisionsangabe:	

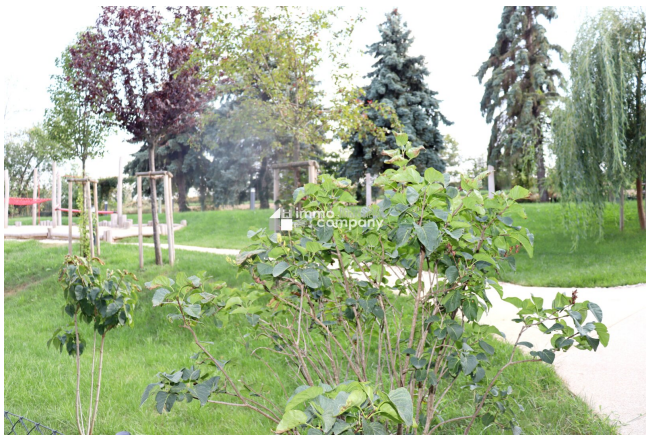
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Bauer

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44

















**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Sie wünschen sich einen Ort, an dem Ihre Kinder frei und sicher aufwachsen können - ländlich und doch zentrumsnah und gut angebunden ?

Sie wollen beim Betreten Ihrer Wohnung eine positive und gesunde Atmosphäre spüren ?

Sie haben sehr hohe Ansprüche an Qualität und Ausstattung und erwarten modernste Bautechnik im Erstbezug ?

Dann auf nach Unterlaa, wo die Lebensqualität hoch und der Weg in die City nicht weit ist. Seit Verlängerung der U1 bis Oberlaa (mit dem Bus in 7 Minuten erreichbar) gilt der im Südosten von Favoriten gelegene Bezirksteil besonders bei Familien mit Kindern als neuer Geheimtipp für Wohlfühl-Wohnen und naturnahe Freizeitgestaltung.

Unter Verwendung hochwertigster Materialien und unter Berücksichtigung optimaler ökologischer Baustandards entstand hier ein von professioneller Hand gestaltetes Projekt - eine exklusive Anlage mit nur 38 Wohneinheiten.

Die Aussenanlage bietet in zwei Bereichen sowohl reichlich Platz und Spielgeräte für Kinder als auch viele Möglichkeiten zum ruhigen Geniessen - entspannen Sie z.B. beim Anbau von Gemüse in der der Wohnung zugehörigen, eigenen Beetfläche.

Für ein überaus angenehmes Raumklima sorgt der konsequente Einsatz von Holz, sowohl als Baukörper als auch durch sichtbare Massivholzdecken und dem Weitzer Vollholzparkett.

Selbstverständlich beziehen Sie ein Niedrigenergiestandardhaus mit Luftwärmepumpe sowie PV Modulen.

Auf Ihrem Tiefgaragenstellplatz (optional für 20.000.- zu erwerben) habe Sie auch die Möglichkeit, Ihr E-Auto zu laden.

Für den vollen Genuss legen wir Ihnen eine persönliche Besichtigung ans Herz, sehr gerne präsentieren wir Ihnen im 1. OG

1 Eingangsbereich

1 Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

1 Bad mit Dusche

1 WC separat

1 Wohnraum mit Küchenbereich und Zugang zum Balkon

1 geräumiger Abstellraum (bei Bedarf als Küche umzufunktionieren)

1 Schlafraum mit Zugang zum Balkon

2 Räume mit bodentiefen Fenstern

1 großer Balkon (19,38 m²)

Lift

1 geräumiges Kellerabteil

Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsgarten / Gemeinschaftsspielfläche

Eigenes Beet

Optional 1 Tiefgaragenplatz (Anschluss E-Mobilität)

Die Nebenkosten (BK inkl. Reparaturrücklage und MwSt.) betragen derzeit 237,60.- € monatlich.

In 600m Entfernung steht Ihnen ein Supermarkt zur Verfügung, 2 Cafés und 3 Restaurants finden Sie im Umkreis von 700m.

Ein Kindergarten befindet sich in 800m Entfernung, die Volksschule in 1,73 km.

Nur 2 Minuten gehen Sie zum Bus 70A, der Sie in 7 Minuten zur U1 nach Oberlaa bringt, ebenfalls 100 m zum 266, der Bahnhof Kledering ist 1 km entfernt.

Für Fragen, Besichtigungen und weitere Informationen stehe ich Ihnen sehr gerne zu Verfügung

Stephanie Bauer

Vertriebsleiterin

Tel. 0699 18410101

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <3.500m
Bank <3.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap