

**Die Freiheit nehm ich mir ! Schöne Momente genießen auf  
74m2 Dachterrasse Ausrichtung N + O + S + W**



Symbolfoto - Schöne Momente erleben

**Objektnummer: 7939/2300160831**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	65,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,04
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	65,52 €
<b>USt.:</b>	9,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Kusbach**

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.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Traumwohnung in Wien! Diese wunderschöne und neuwertige Wohnung befindet sich in Oberlaa und bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr Zuhause wünschen.

Die Wohnung erstreckt sich auf 65.74m<sup>2</sup>. Sie ist hell, modern und elegant möbliert, komplett ausgestattet und damit sofort beziehbar !! Verfügt über einen ausgezeichneten Grundriss und bietet damit Singles und Paaren ein geräumiges und komfortables Wohnen.

An heißen Tagen sorgt für Abkühlung der Luxus einer Klimaanlage.

Der absolute Traum erfüllt sich mit dieser großartigen Terrasse. Die Freiheit genießen auf der ca.74m<sup>2</sup> großen Dachterrasse mit atemberaubenden Fernblick. Sonnen, gärtnern, schöne Momente mit Ihrer Familie oder Freunden verbringen. Feiern oder einfach nur entspannen.

Nord, Ost, Süd, und West ausgerichtet erlaubt dies den ganzen Tag.

Ein schattiges Plätzchen finden sie unter der Pergola, mit dem praktisch seitlich manuell bedienbaren Sonnenschutz. Ausgezeichnet darunter verweilen, lässt es auf dem gemütlich gepolsterten Lounge Set inklusive Tisch. Sitzpolsterung, Gartengeräte, Sonnenliegen etc. alles was Sie auf der Terrasse benötigen können Sie in der Biohort Hütte bestens verstauen.

### **Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:**

- Vorraum
- Offener Wohn,- Küche,- Essbereich mit Flat TV und Klimagerät
- Schlafzimmer mit Flat TV
- Badezimmer mit "Walk in" Dusche und Waschmaschine
- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Zusätzlicher Stauraum unterhalb des Stiegenaufgangs
- Dachterrasse mit Wasseranschluß, Schlauchrolle, Biohort Hütte, Pergola mit Sonnenschutz, Sitzgelegenheit inkl. Tisch

### **Alle Vorteile auf einen Blick:**

- Neubau Wohnanlage
- Ruhige Gegend
- Grünlage
- In ca. 10 min. zu Fuß zur U1 Station Oberlaa
- Kurpark und Therme Oberlaa in unmittelbarer Nähe
- Helle Wohnung
- Sofort beziehbar
- Komplett Möbliert
- Braal Küche
- Große Dachterrasse, ausgerichtet in alle Himmelsrichtungen
- Fernblick
- Pergola, Gartenmöbel und Gartenhütte
- Wasseranschluß mit Schlauchrolle auf der Terrasse
- Klimanlage
- Walk in Dusche mit Rainshower Duschkopf
- Beheizter Handtuchhalter
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum und zusätzlicher Stauraum
- Großes Kellerabteil
- Garagenplatz vorhanden - angemietet € 95,- monatl.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Buslinie 17a, U-Bahnstationen sowie ein Bahnhof. In nur ca. 10 min. zu Fuß erreichen Sie die U1 Station. Damit sind Sie bestens vernetzt und können schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen.

Auch die Infrastruktur der Umgebung lässt keine Wünsche offen. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und Bäckereien. Hier haben Sie alles in greifbarer Nähe und können sich rundum wohlfühlen.

Ausgedehnte, erholsame Spaziergänge machen oder sich auf ein Badevergnügen freuen, der Kurpark und die Therme Oberlaa befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre Traumwohnung in 1100 Wien Oberlaa. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich zu zeigen und Ihnen bei der Erfüllung Ihres Wohntraums zu helfen.

**Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung ! Fragen Sie an.**

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.

**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 <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap