

## PREISREDUKTION! Perfekte 3-Zimmerwohnung in traumhafter Grünlage



1\_Wohnzimmer

**Objektnummer: 141/79823**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Timo KOHLWEISS**

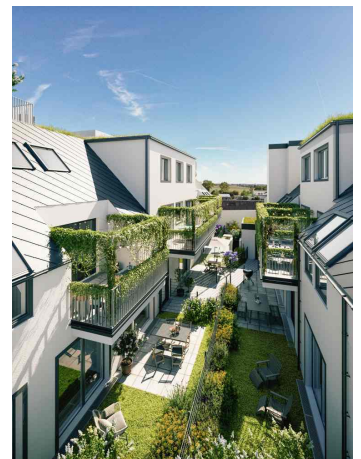
Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 8949749 683

H +43 676 834 34 683

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

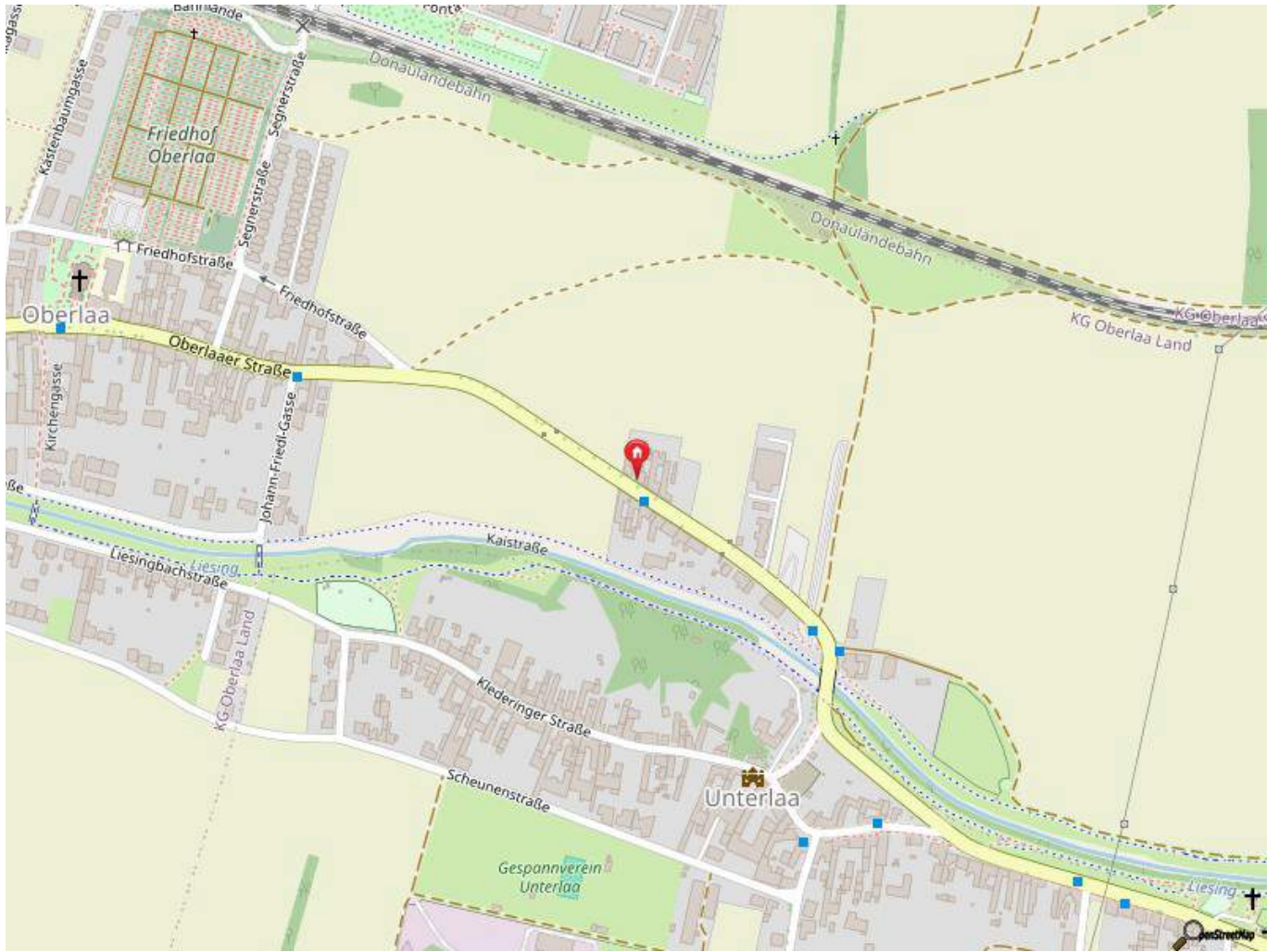












## Objektbeschreibung

### OBJEKTBE SCHREIBUNG

In der Unter-Laaer-Straße 5, am Rande des 10. Wiener Gemeindebezirkes, ist dieses neue Objekt fertiggestellt.

Die Umgebung ist durch seiner zahlreichen Freizeitaktivitäten ein perfekter Ort für Familien und Menschen, die Land und Stadt optimal verbinden möchten, aber auch ein tolles Anlegerobjekt aufgrund der U-Bahn Nähe U1 Oberlaa.

### AUSSTATTUNG

- Exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Großzügige Terrassen, Balkone oder Loggien
- Großformatige Fliesen (60x30cm) in den Sanitärbereichen und Abstellräumen
- Badewannen oder bodenbündige Duschen mit qualitativ hochwertigen Armaturen
- Elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung aller Fenster- und Fenstertüren
- Komfortables Heizen sowie Kühlen mittels Fußbodenheizung und -kühlung (zusätzlicher elektr. Wandheizkörper in den Badezimmern)
- Nachhaltige Heiz- und Kühlenergiebereitstellung mittels Luftwärmepumpe
- Kabel-TV Anschlüsse Multimediodose
- Massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz
- Qualitative Fenster und Fenstertüren
- Großzügige Einlagerungsräume (ER) ab 2 m<sup>2</sup>
- Ausreichend Kinderwagenabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar)
- Ausreichend Fahrradabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar)
- Eigener Kinderspielplatz
- Vorbereitung (E-Leerverrohrung und Kälteleitungen) für die Wohnraumkühlung für die Wohnungen im 2. DG
- Energiekennzahlen: HWB 31,1 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,63

Die Wohnung verfügt über 76,08m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:  
Vorzimmer, Wohnküche, 2 getrennt begehbbare Schlafzimmer, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Badezimmer, WC

### Lage & Infrastruktur:

Obwohl die Anlage eine wunderbare Grünruhelage hat, ist man optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden: Nur 10 Minuten zu Fuß zur U-Bahnstation U1 Oberlaa. Direkt vor der



Türe ist außerdem die Station von der Buslinie 70A, der werktags im 15 Minuten Takt fährt. Und auch sonst, finden Sie alles, was Sie brauchen vor Ort: Apotheke, Post, Billa, Hofer, Volkshochschule, Kindergarten, neue Mittelschule, International Campus Vienna, Heurigesowie Gastronomie. Und bei den vielen regionalen Anbietern warten diverse Schmankerl auf Sie!





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.