

**Free of commission! Fantastic new three-room apartment
with garden**



Objektnummer: 3746

Eine Immobilie von Wild Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Uhligstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,68 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	75,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,50 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	489.900,00 €

Ihr Ansprechpartner

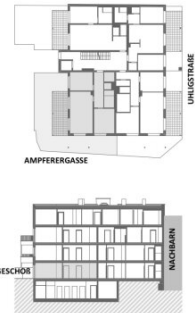
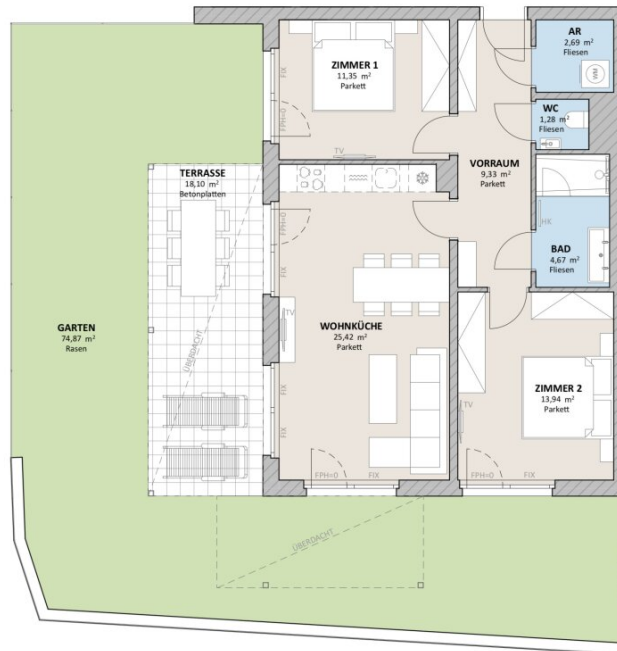
Rana Wintersteiner

J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH
Lainsitzstrasse 14
3950 Dietmanns-Gmünd

T +43 1 616 32 77 275
H +43 660 762 27 16
F +43 1 616 32 77 216

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





TOP 01

Erdgeschoss
3 Zimmer

Vorraum	9,33 m ²
Wohnküche	25,42 m ²
Zimmer 1	11,35 m ²
Zimmer 2	13,94 m ²
Bad	4,67 m ²
WC	1,28 m ²
AR	2,69 m ²
WOHNFLÄCHE	68,68 m²
Terrasse	18,10 m ²
Garten	74,87 m ²
GESAMT	161,65 m²



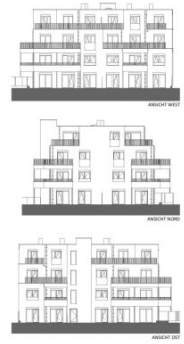
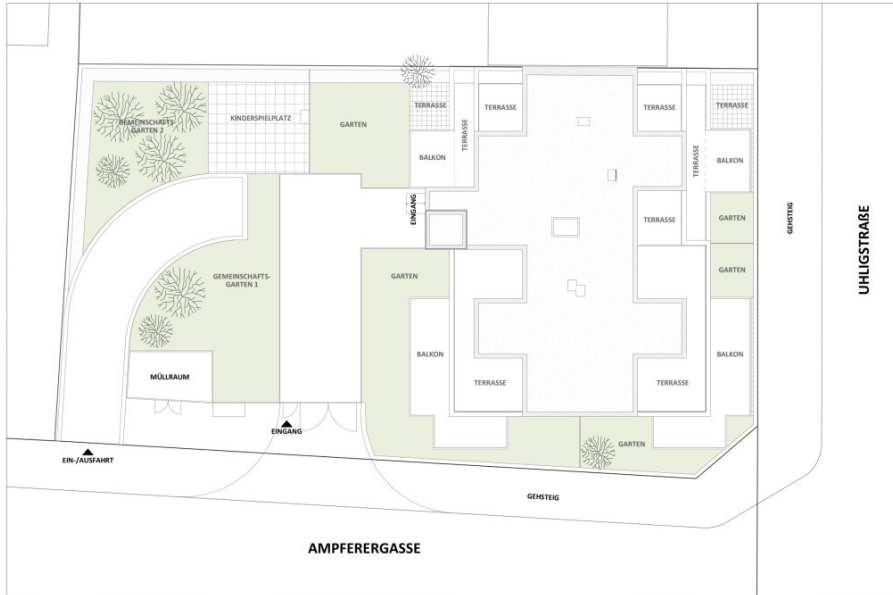
Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Raumhöhen in den Außenräumen beträgt mindestens 2,50 m, sofern nicht anders angegeben. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung (exklusive Sanitärmöbel und die Küche) sind illustrativ dargestellt und werden nicht geliefert. Für Abweichungen von diesem Plan übernimmt der Verkäufer keine Haftung.



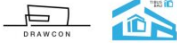
Planstand: 12.09.2023

IMMARA
LIFESTYLE REALTY

**UHLIGSTRASSE 25-27
1100 WIEN**



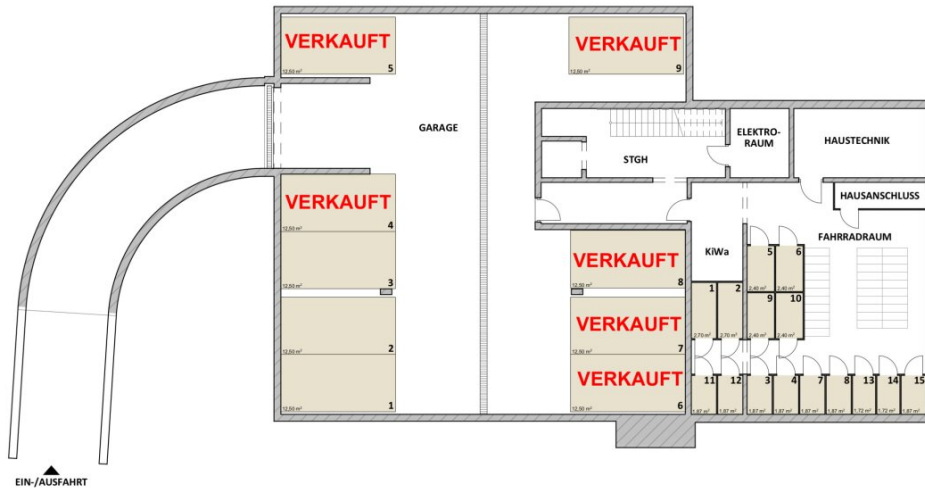
LAGEPLAN



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Raumhöhen in den Außenräumen beträgt mindestens 2,50 m, sofern nicht anders angegeben. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmale erforderlich! Die Einrichtung (inklusive Sesselschubel und die Küche) sind illustrativ dargestellt und werden nicht geliefert. Für Abweichungen von diesem Plan übernimmt der Verkäufer keine Haftung.



Planstand: 12.09.2023



KELLERGESCHOSS

ÜBERSICHT
PKW-STELLPLÄTZE 1-9
ENLAGERUNGSRÄUME 1-15



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Raumhöhen in den Außenräumen beträgt mindestens 2,50 m, sofern nicht anders angegeben. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung (exklusive Sanitärmöbel und die Küche) sind illustrativ dargestellt und werden nicht geliefert. Für Abweichungen von diesem Plan übernimmt der Verkäufer keine Haftung.



Planstand: 17.01.2023

DATENSCHUTZINFORMATION FÜR INTERESSENTEN UND KUNDEN (IMMOBILIENVERMITTLUNG)

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die nachstehende Übersicht soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren.

Verantwortlicher:	J. u. E. Wild Immobilienreuhänder GmbH, Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns, 02852/8288
Datenschutz-beauftragter:	Es ist <u>kein</u> Datenschutzbeauftragter bestellt, da keine gesetzliche Notwendigkeit besteht.
Zu welchem Zweck verarbeiten wir Ihre Daten:	Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (einschließlich automationsunterstützt erstellter und archivierter Textdokumente (wie z. B. Korrespondenz) in diesen Angelegenheiten)
Rechtsgrundlage:	Vertrag, Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag) sowie gesetzliche Grundlage
Wie lange speichern wir Ihre Daten:	Die Daten werden während der Dauer des Vertragsverhältnisses und nach Beendigung dessen zumindest solange aufbewahrt, als gesetzliche Aufbewahrungsfristen bestehen oder Verjährungsfristen potentieller Rechtsansprüche noch nicht abgelaufen sind.
An wen geben wir Ihre Daten weiter: (mögliche Empfänger-kategorien)	Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Abwicklung des Vertrages (Vermittlungsvertrag) im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang und soweit es für die Vertragsabwicklung notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse an der Geschäftsabwicklung beteiligter (Dritter) besteht. Mögliche Empfänger können sein: Abteilungen des Unternehmens, die mit der Geschäftsabwicklung befasst sind (z.B. EDV, sonstige Verwaltungseinheiten) oder Gesellschaften der Unternehmensgruppe (z.B. zur Abwicklung gemeinsamer Projekte); an der Geschäftsabwicklung beteiligte Dritte (an der Geschäftsabwicklung notwendigerweise teilnehmende Personen und potentielle Vertragspartner, weitere Makler, Vermittlungsplattformen, Hausverwaltungen, Finanzierungsunternehmen, private und öffentliche Stellen, die Informationen zu Objekten bekannt geben können oder benötigen, Versicherungen) Dienstleister des Verantwortlichen (z.B. Steuerberater, Lohnverrechnung, Rechtsanwalt) sowie Behörden (Sozialversicherung, Finanzamt, sonstige Behörden), Rechtsvertreter (bei der Durchsetzung von Rechten oder Abwehr von Ansprüchen oder im Rahmen von Behördenverfahren) oder Unternehmen, die im Rahmen der Betreuung der IT-Infrastruktur (Software, Hardware) als Auftragnehmer tätig sind. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet.
Datenübertrag-barkeit	Es besteht kein Recht auf Datenübertragbarkeit.

Eine Übermittlung an Empfänger in einem Drittland (außerhalb der EU) oder an eine internationale Organisation **ist nicht** vorgesehen. Es besteht keine automatisierte Entscheidungsfindung (Profiling).

Es ist weder vertraglich noch gesetzlich vorgeschrieben, dass Sie Ihre Daten bereitstellen und es gibt auch keine Verpflichtung dazu. Die Daten sind allerdings erforderlich, damit das Vertragsverhältnis ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

i Als betroffener Person steht Ihnen grundsätzlich das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung und Widerspruch zu. Zur Ausübung Ihrer Rechte wenden Sie sich bitte an:

J. u. E. Wild Immobilienreuhänder GmbH, FN 33536 v, office@immobilienwild.at, 02852/8288

Wenn Sie glauben, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche sonst in irgendeiner Weise verletzt worden sind, können Sie sich bei der Datenschutzbehörde beschweren.

Objektbeschreibung

This perfectly designed three-room apartment with garden and terrace is for sale on the first floor of a very tasteful new building (completion May 2025) in a quiet, green location. This high-quality furnished apartment has an approx. 75 m² garden (plus 18 m² terrace), which is accessible from all three rooms.

Room layout:

- Entrance hall
- Storage room with washing machine connection
- Toilet with hand basin
- Bathroom with shower tray and double hand basin
- Bedroom with access to the garden
- Eat-in kitchen with high-quality equipped kitchen and access to the terrace and garden
- Bedroom with access to the garden

Apartment features:

- Air source heat pump
- underfloor heating
- High-quality oak parquet flooring
- porcelain stoneware tiles
- Windows: 3-pane insulating glazing
- Patio doors: electrically operated RAFF blinds
- cellar compartment

Property features:

- Bicycle storage room
- 2 communal gardens
- children's playground
- Garage (not included in the purchase price)

Location:

This beautiful new-build project is located in Uhligstraße, a very quiet and leafy street between Oberlaaer Straße and Ampferergasse. The Oberlaa spa gardens can be reached on foot in approx. 15 minutes.

Public transportation:

- Subway U1 Neulaa (5 minutes on foot)
- Bus 17A and N17 (5 minutes on foot), 16A, 67A, 67B

Infrastructure:

- Numerous kindergartens, educational institutions
- Stores for daily needs are also located in the immediate vicinity

The purchase price quoted is a net price for investors, for owner-occupiers 20% VAT will be added.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen



Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.750m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



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.