

Helle Eigentumswohnung in Oberlaa in U-Bahn Nähe



Objektnummer: 1907

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hämmerlegasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,80 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 84,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	298.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.670,85 €
Betriebskosten:	100,37 €
USt.:	10,04 €
Provisionsangabe:	

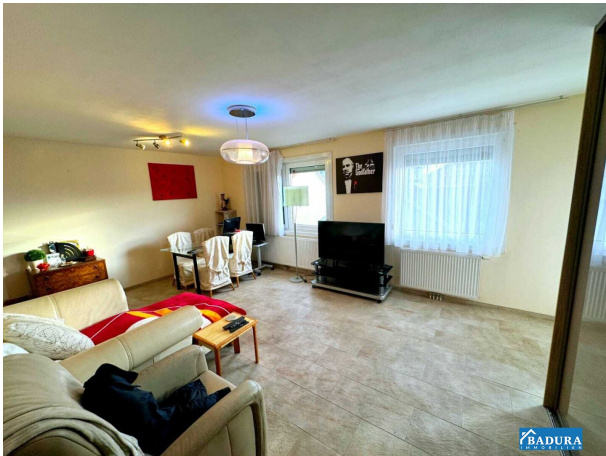
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

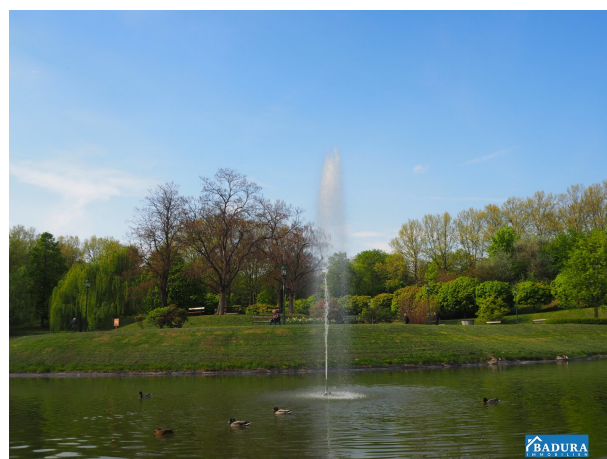
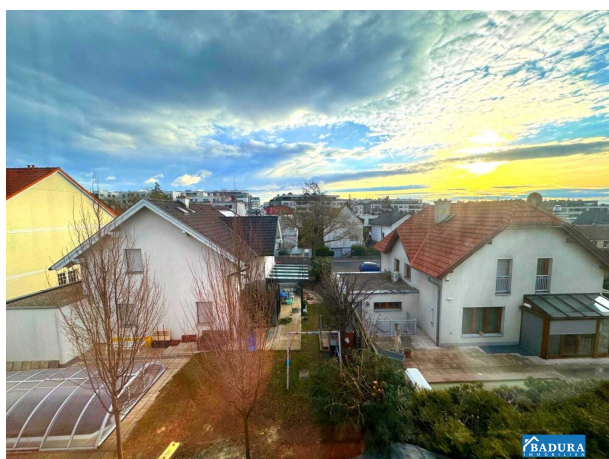
Ihr Ansprechpartner

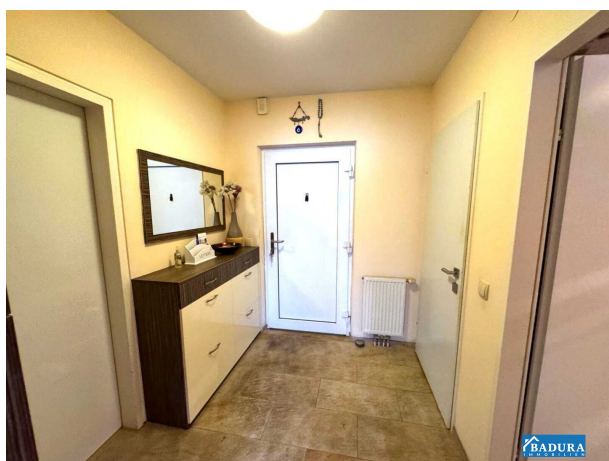


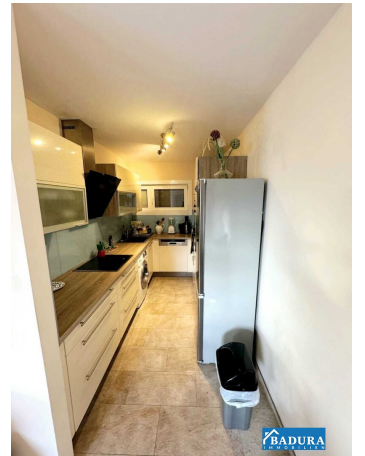
Oliver Badura

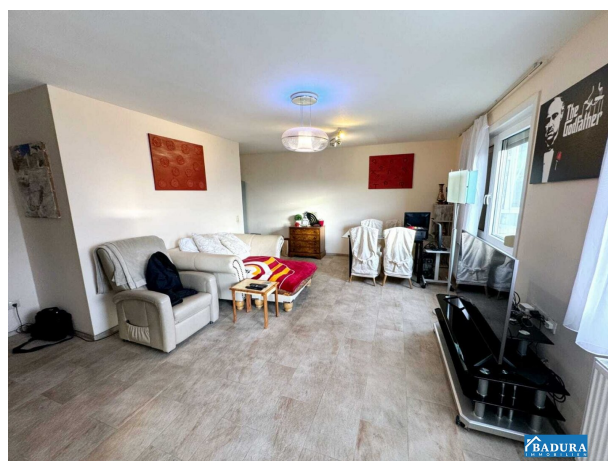
Badura Immobilien GmbH





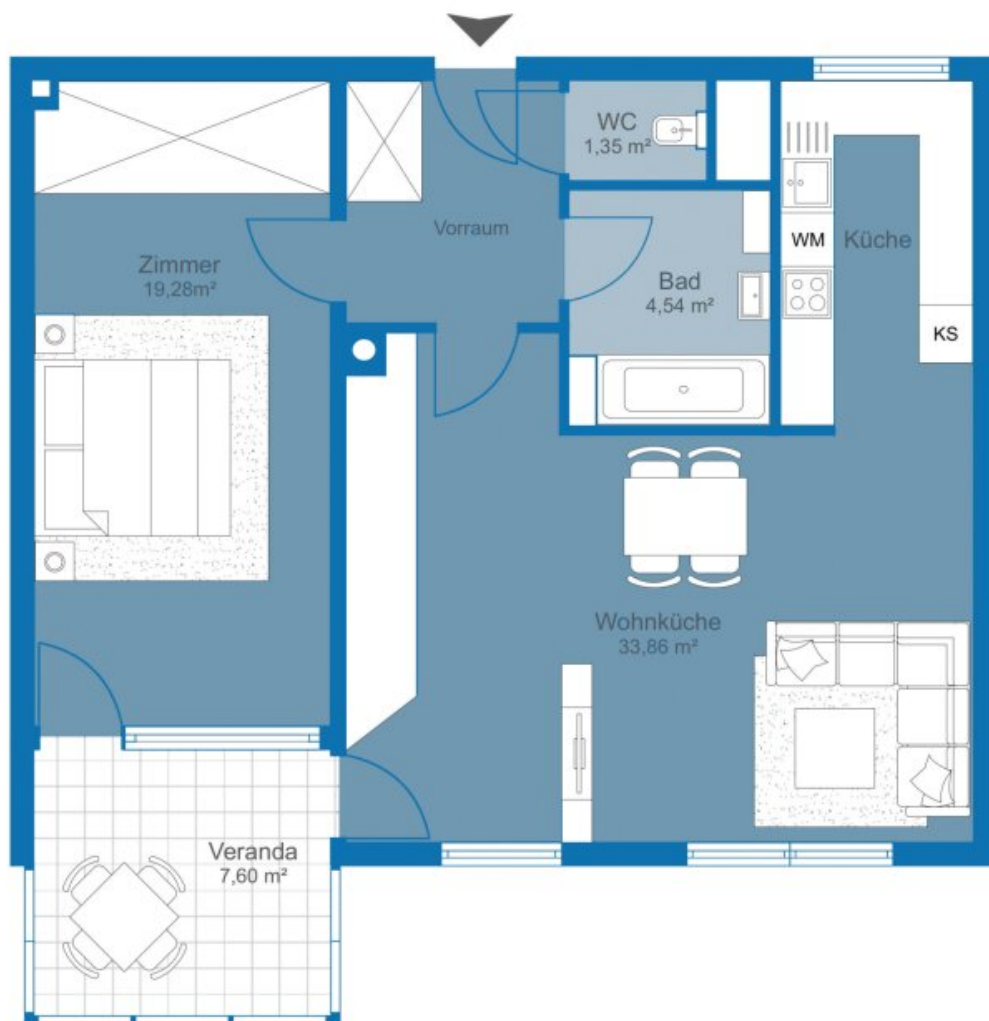








Pläne



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte, 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. **63,8 m²** und einer zusätzlichen **Veranda von ca. 7,6 m²**. Die Wohnung befindet sich im **2. Stock** eines Wohnhauses in der begehrten Thermensiedlung Oberlaa und beeindruckt durch eine **südöstliche Ausrichtung** sowie einen traumhaften **Grün- und Weitblick**.

Details zur Immobilie auf einen Blick:

- **63,8m² Wohnfläche**
- **7,6m² Veranda**
- **2 großzügige helle Zimmer mit Zugang zur Veranda**
- **2. Stock ohne Lift**
- **Vollausgestattete Küche samt Markengeräte**
- **Teilmöblierte Maßmöbel**
- **Fenster mit Außen-Rolläden & Insektenschutzgitter**
- **Südöstliche Ausrichtung**
- **Kellerabteil**
- **Tiefgaragenplatz kann bei Bedarf gerne angemietet werden**
- **Fernwärme**

Infrastruktur:

- Öffentliche Verkehrsmittel – mit der U1 in 12 Minuten ohne Umsteigen zum Stephansplatz
- Individualverkehr – in 7 Minuten zur S1 Anschlussstelle Rothneusiedl, von dort in 10 Minuten zur SCS bzw. in 15 Minuten zum Flughafen
- Bildung - zahlreiche private und öffentliche Kindergärten und Schulen in nächster Umgebung (z.B. VS Oberlaa, International Campus Vienna (bilinguale Ausbildung), NMS, BG/BRG Pichlmayergasse, Die Neulandschulen Laaerberg, FH-Campus)
- Freizeit/Sport - Rad- und Laufstrecke Leasingbach, Therme und Kurpark Oberlaa, Fitnesscenter, Tennis, Minigolf, Freizeitanlagen...
- Nahversorgung - zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Frisöre & Kosmetik, Heurige, Langgasthäuser, landwirtschaftliche Betriebe, Selbsterntegärten...
- Gesundheit - Ärzte, Zahnärzte, Therme Wien Med. Gesundheitszentrum...

Raumaufteilung:

- **Wohnküche:** Gemütlicher Wohnbereich mit separatem Küchenbereich, ausgestattet mit einer vollausgestatteten Einbauküche
- **Schlafzimmer:** Großzügiger Raum (ca. 19 m²) mit bodentiefem Fenster für viel Tageslicht
- **Badezimmer:** Bad mit Badewanne für entspannende Stunden
- **WC:** Separat vom Badezimmer
- **Vorraum:** Einladender Eingangsbereich
- **Veranda:** Highlight der Wohnung, zugänglich sowohl von der Wohnküche als auch

vom Schlafzimmer

- **Kellerabteil:** Eigenes Kellerabteil inklusive

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <2.250m

Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap