

**Provisionsfrei direkt von Bauträger Erstbezug Wohnungen  
- Grüne Oberlaa U-Bahn & Therme in 5 Minuten**



**Objektnummer: 8431/100**

**Eine Immobilie von Immacon Projektentwicklung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,72 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	63,07 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	409.961,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

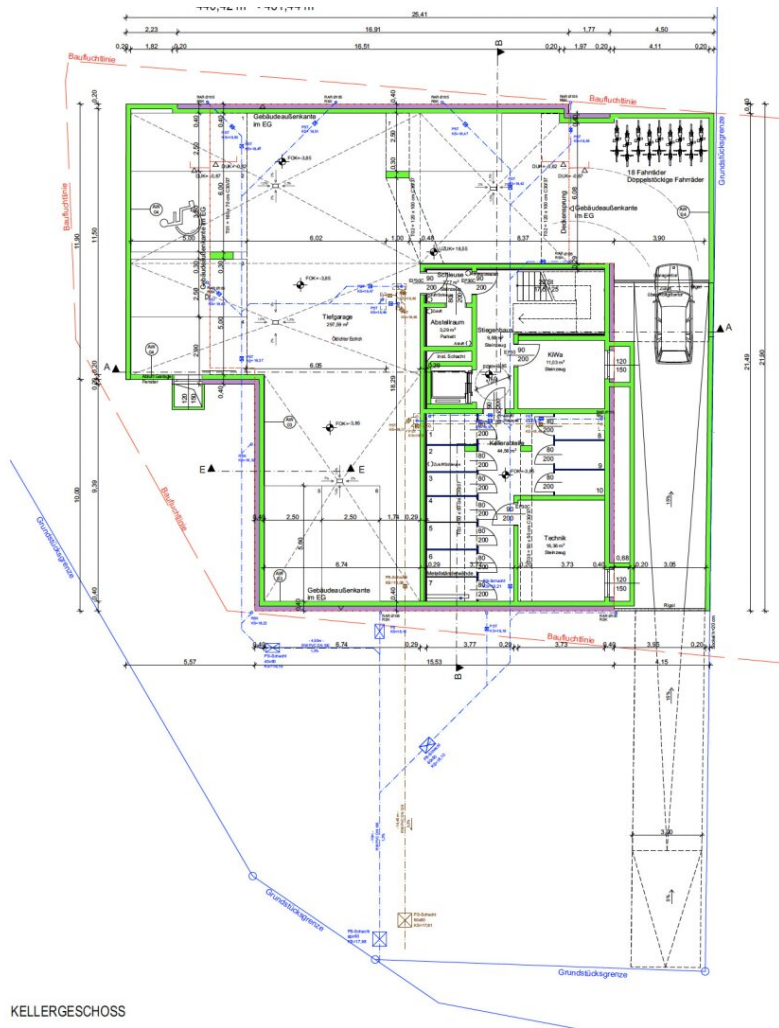
## Ihr Ansprechpartner

**Yulia Sheshina**

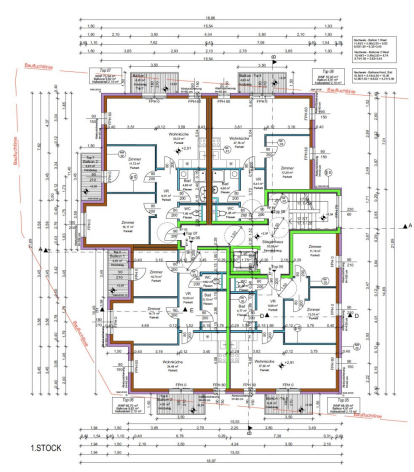
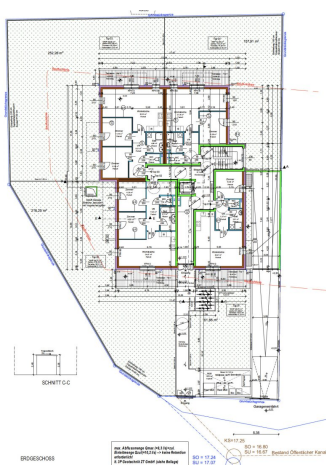
Immacon Projektentwicklung GmbH  
Engelsbergstraße 4/1  
1030 Wien

H +43 676 387 11 66

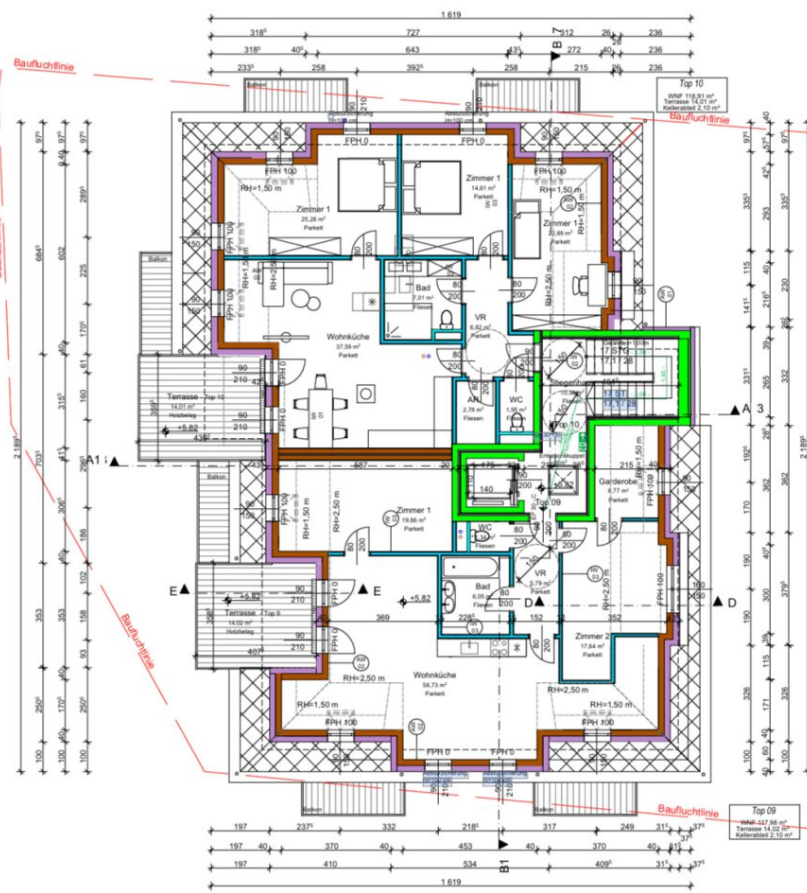
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



KELLERGESCHOSS



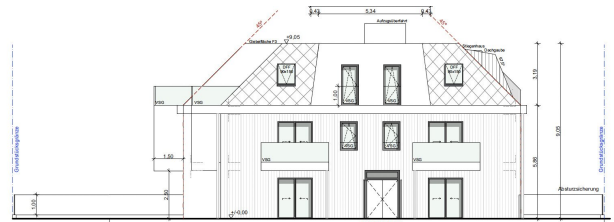
1.STOCK



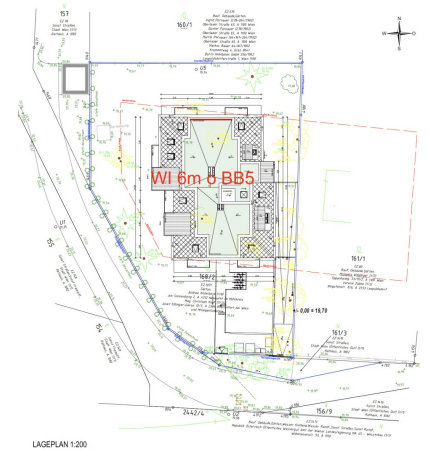
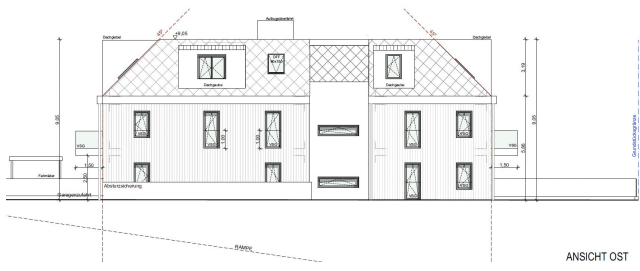
DACHGESCHOSS

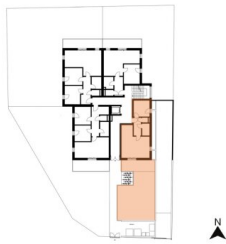


ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD

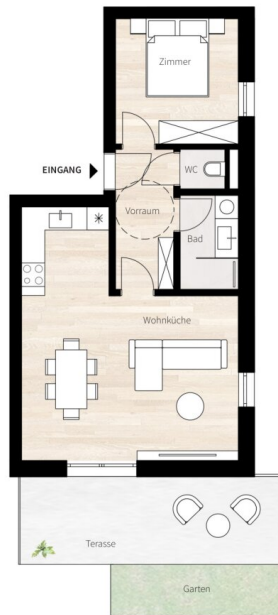




Untere Kaistraße 52, Oberlaa  
1100 Wien  
Erdgeschoss - TOP 1

Vorraum	5,37 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,09 m <sup>2</sup>
Wohnküche	28,47 m <sup>2</sup>
Bad	3,61 m <sup>2</sup>
WC	1,18 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche</b>	<b>48,72 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse</b>	<b>14,67 m<sup>2</sup></b>
<b>Garten</b>	<b>70,16 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerabteil</b>	<b>2,10 m<sup>2</sup></b>



## Objektbeschreibung

Im grünen Oberlaa entstehen heuer 10 Eigentumswohnungen mit Balkonen, Terrasse, Eigengarten,

Tiefgarage in ecologische Holzriegelbauweise.

Großzügige Grundrisse (jetzige Verkaufspläne dienen als Entwurf, m<sup>2</sup> können minimal abweichen)

Hochwertige Ausstattung

Tiefgaragen Parkplätze (nicht im KP inbegriffen)

Überzeugen Sie sich selbst und bestimmen noch mit!

Nahversorgung:

Einkaufen

Bildung

Gastronomie

Gesundheit und

Freizeit zu Fuß erreichbar

Nähere Informationen gerne auf Anfrage!

Änderungen, Tippfehler vorbehalten.

Haben Sie Fragen zu Finanzierung?

Gerne können Sie unseren kostenlose online Kreditrechner benutzen: <https://www.immacon.at/kreditrechner/>

Sollten Sie persönliche Beratung bevorzugen, gerne stellen wir für Sie unseren Finanzierungsexperten zur Verfügung.

Ist das Ihr erstes Eigenheim?

Dann sind Sie von GB Eintragungsgebühr (von Wert bis 500.000) eventuell befreit?!

### ***Befreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum:***

**Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen.**

<https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgeb%C3%BChr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m



Bank <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap