

## **Sans commission! Superbe appartement de trois pièces avec jardin**



**Objektnummer: 3864**

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	75,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 25,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	489.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner

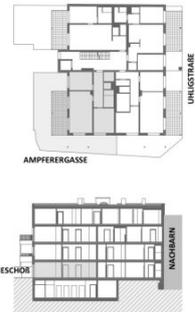
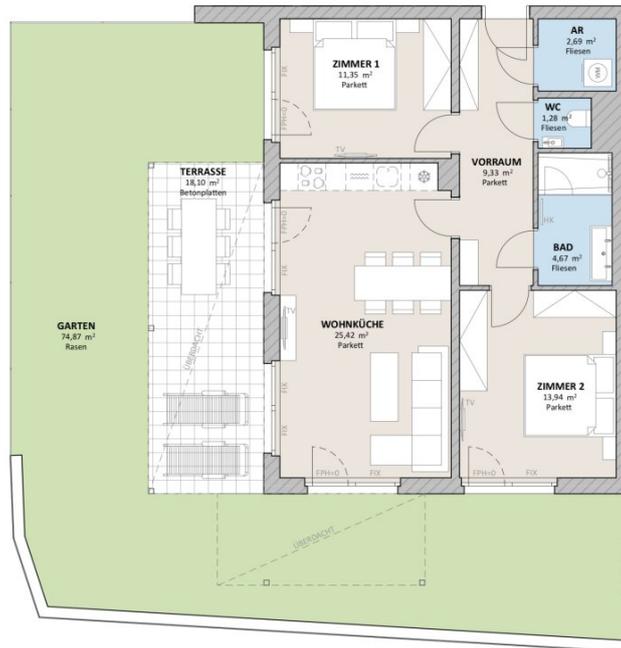
### Rana Wintersteiner

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 <sup>2</sup>
Wohnküche	25,42 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,35 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,94 m <sup>2</sup>
Bad	4,67 m <sup>2</sup>
WC	1,28 m <sup>2</sup>
AR	2,69 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>68,68 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	18,10 m <sup>2</sup>
Garten	74,87 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>161,65 m<sup>2</sup></b>



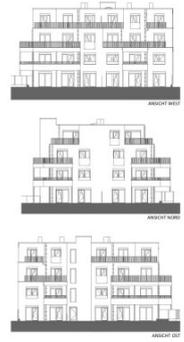
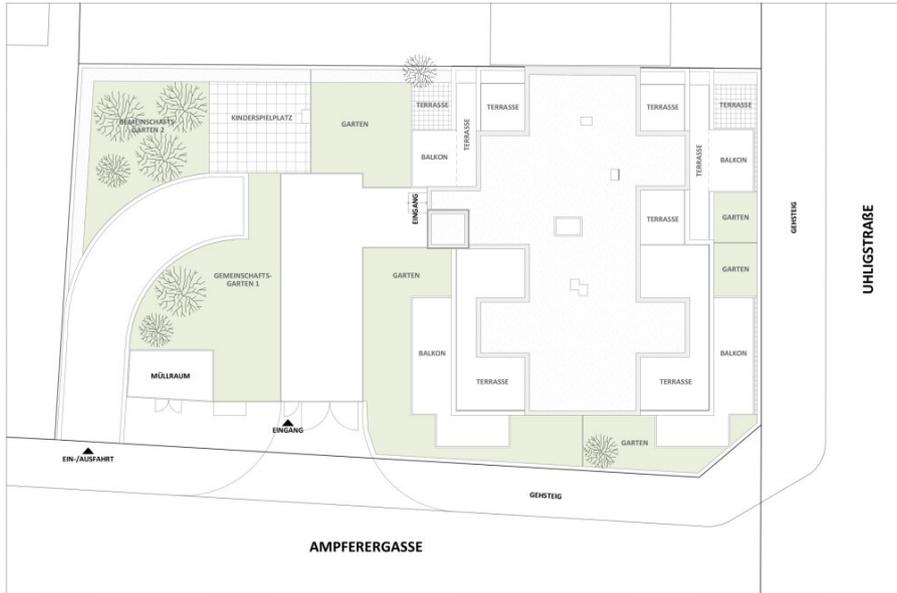
Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Raumhöhen in den Außenräumen beträgt mindestens 2,50 m, sofern nicht anders angegeben. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. 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.



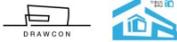
Planstand: 12.09.2023

**IMMARA**  
LIFESTYLE REALTY

**UHLIGSTRASSE 25-27  
1100 WIEN**



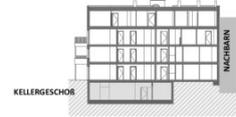
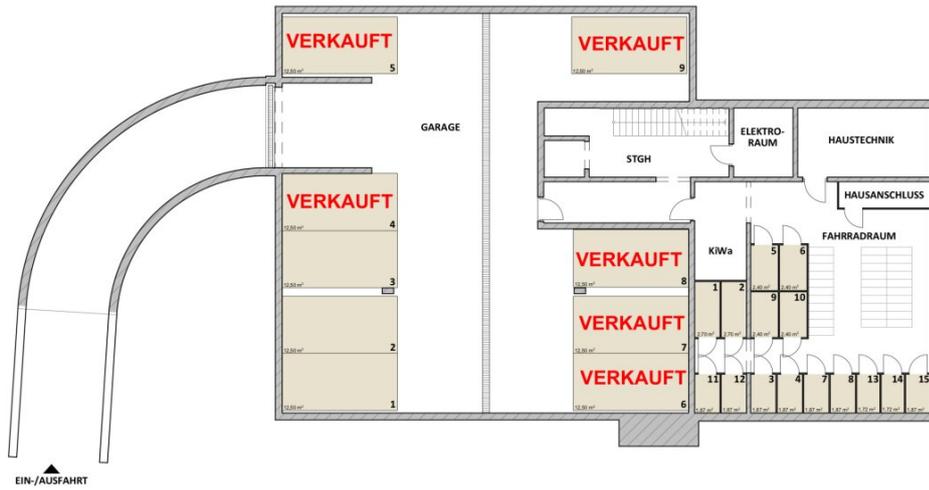
**LAGEPLAN**



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 Sockelstühle 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.

<b>Verantwortlicher:</b>	J. u. E. Wild Immobilienreuhänder GmbH, Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns, 02852/8288
<b>Datenschutzbeauftragter:</b>	Es ist <u>kein</u> Datenschutzbeauftragter bestellt, da keine gesetzliche Notwendigkeit besteht.
<b>Zu welchem Zweck verarbeiten wir Ihre Daten:</b>	Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (einschließlich automationsunterstützt erstellter und archivierter Textdokumente (wie z. B. Korrespondenz) in diesen Angelegenheiten)
<b>Rechtsgrundlage:</b>	Vertrag, Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag) sowie gesetzliche Grundlage
<b>Wie lange speichern wir Ihre Daten:</b>	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.
<b>An wen geben wir Ihre Daten weiter: (mögliche Empfänger-kategorien)</b>	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.  <b>Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet.</b>
<b>Datenübertragbarkeit</b>	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](mailto: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

Cet appartement de trois pièces parfaitement agencé avec jardin et terrasse est à vendre au rez-de-chaussée d'un immeuble neuf de très bon goût (achevé en mai 2025) situé dans un endroit calme et verdoyant. Cet appartement de grande qualité dispose d'un jardin d'environ 75m<sup>2</sup> (plus 18 m<sup>2</sup> de terrasse) accessible depuis les trois pièces.

### Distribution des pièces :

- Hall d'entrée
- débarras avec raccordement pour machine à laver
- toilettes avec lave-mains
- salle de bains avec bac à douche et double lavabo
- chambre à coucher avec accès au jardin
- cuisine/salle à manger avec cuisine équipée de haute qualité et accès à la terrasse et au jardin
- chambre à coucher avec accès au jardin

### Equipement de l'appartement :

- Pompe à chaleur aérothermique
- chauffage au sol
- parquet en chêne de haute qualité
- carrelage en grès cérame
- fenêtres : triple vitrage isolant
- Portes de terrasse : stores RAFF à commande électrique
- Compartiment de cave

**Equipement de l'immeuble :**

- Local à vélos
- 2 jardins communautaires
- Aire de jeux pour enfants
- garage (non compris dans le prix de vente)

**Situation :**

Ce beau projet de construction neuve se trouve dans la Uhligstraße, une rue très calme et verdoyante entre la Oberlaaer Straße et la Ampferergasse. Le Kurpark Oberlaa est accessible à pied en 15 minutes environ.

Desserte par les transports en commun :

- Métro U1 Neulaa (5 minutes à pied)
- Autobus 17A et N17 (5 minutes à pied), 16A, 67A, 67B

infrastructure :

- nombreux jardins d'enfants, établissements d'enseignement
- Les commerces de première nécessité se trouvent également à proximité immédiate.

Le prix d'achat indiqué est un prix net pour les investisseurs, pour les propriétaires occupants, il faut ajouter 11 % de TVA.



## **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.