

ERSTBEZUG zum Vorzugspreis !!!



Objektnummer: 7939/2300160588

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,73 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	152,10 €
USt.:	15,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

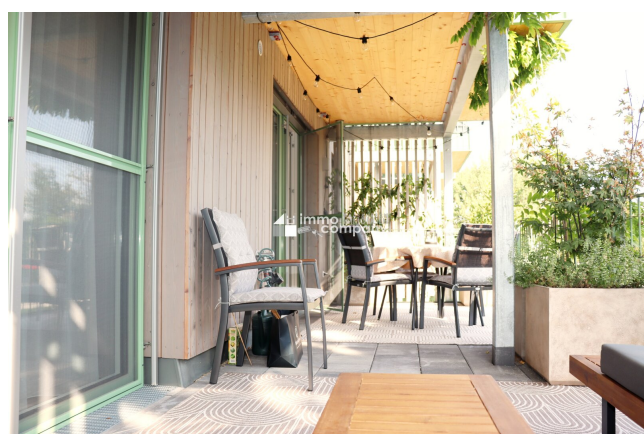
Ihr Ansprechpartner



Stephanie Bauer

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44







Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



immo company HAAS & URBAN
IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Sie haben genug vom Leben in der Stadt, wollen aber auch nicht "raus auf's Land" ?

Sie suchen ein (Home-)Office mit hohem Erholungswert ?

Sie wünschen sich einen Ort, an dem Ihre Kinder frei und sicher aufwachsen können - ländlich und doch zentrumsnah und gut angebunden ?

Sie wollen beim Betreten Ihrer Wohnung eine positive und gesunde Atmosphäre spüren ?

Sie haben sehr hohe Ansprüche an Qualität und Ausstattung und erwarten modernste Bautechnik im Erstbezug ?

Dann auf nach Unterlaa, wo die Lebensqualität hoch und der Weg in die City nicht weit ist. Seit Verlängerung der U1 bis Oberlaa (mit dem Bus in 7 Minuten erreichbar) gilt der im Südosten von Favoriten gelegene Bezirksteil besonders bei Familien mit Kindern als neuer Geheimtipp für Wohlfühl-Wohnen und naturnahe Freizeitgestaltung.

Unter Verwendung hochwertigster Materialien und unter Berücksichtigung optimaler ökologischer Baustandards entstand hier ein von professioneller Hand gestaltetes Projekt - eine exklusive Anlage mit nur 38 Wohneinheiten.

Die Aussenanlage bietet in zwei Bereichen sowohl reichlich Platz und Spielgeräte für Kinder als auch viele Möglichkeiten zum ruhigen Geniessen - entspannen Sie z.B. beim Anbau von Gemüse in der der Wohnung zugehörigen, eigenen Beetfläche.

Für ein überaus angenehmes Raumklima sorgt der konsequente Einsatz von Holz, sowohl als Baukörper als auch durch sichtbare Massivholzdecken und dem Weitzer Vollholzparkett.

Selbstverständlich beziehen Sie ein Niedrigenergiestandardhaus mit Luftwärmepumpe sowie PV Modulen.

Auf Ihrem Tiefgaragenstellplatz (optional für 25.000.- zu erwerben) habe Sie auch die Möglichkeit, Ihr E-Auto zu laden.

Für den vollen Genuss legen wir Ihnen eine persönliche Besichtigung ans Herz - sehr gerne stellen wir Ihnen auch Bilder mit Einrichtungsbeispielen (Home Staging) zur Verfügung und präsentieren Ihnen im 1. OG

1 Eingangsbereich

1 Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

1 Bad mit Dusche

1 WC separat

1 Wohnraum mit Küchenbereich und Zugang zum Balkon

1 geräumiger Abstellraum (bei Bedarf als Küche umzufunktionieren)

1 Schlafraum mit Zugang zum Balkon

2 Räume mit bodentiefen Fenstern

1 großer Balkon (19,38 m²)

zudem

Lift

1 geräumiges Kellerabteil

Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsgarten / Gemeinschaftsspielfläche

Eigenes Beet

Optional 1 Tiefgaragenplatz mit Anschluss E-Mobilität für 25.000.-

Die Nebenkosten (BK inkl. Reparaturrücklage und MwSt.) betragen derzeit 237,60.- € monatlich.

In 600m Entfernung steht Ihnen ein Supermarkt zur Verfügung, 2 Cafés und 3 Restaurants finden Sie im Umkreis von 700m.

Ein Kindergarten befindet sich in 800m Entfernung, die Volksschule in 1,73 km.

Nur 2 Minuten gehen Sie zum Bus 70A, der Sie in 7 Minuten zur U1 nach Oberlaa bringt, ebenfalls 100 m zum 266, der Bahnhof Kledering ist 1 km entfernt.

Für Fragen, Besichtigungen und weitere Informationen stehe ich Ihnen sehr gerne zu

Verfügung

Stephanie Bauer

Vertriebsleiterin

Tel. 0699 18410101

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <3.500m

Bank <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap