

**Neubau Eigentumswohnungen in der Oberlaa - U-Bahn &  
Therme nähe - Erstbezug, Provisionsfrei, mit eigenen  
Tiefgaragen Stellplätzen, Eigengarten oder Terrassen/  
Balkonen**



**Objektnummer: 8431/108**

**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>                   | 73,64 m <sup>2</sup>             |
| <b>Verkaufsfläche:</b>               | 76,10 m <sup>2</sup>             |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,59                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 494.617,50 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

PROVISIONSFREI

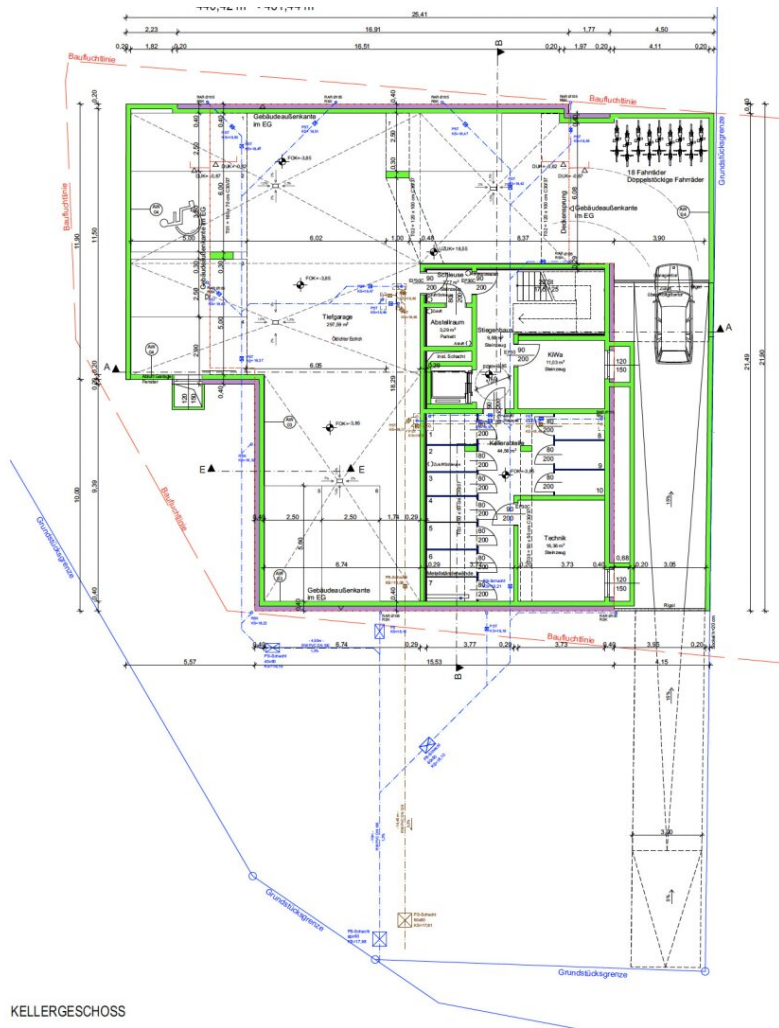
## Ihr Ansprechpartner

**Erik Francsics**

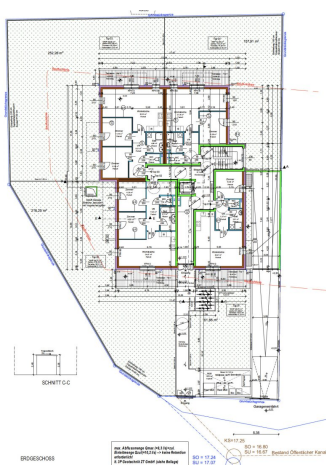
Immacon Projektentwicklung GmbH  
Engelsberggasse 4  
1030 Wien

T +43 1 353 06 01

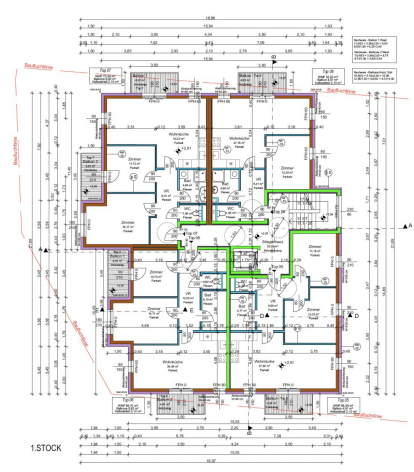
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



KELLERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



1.STOCK



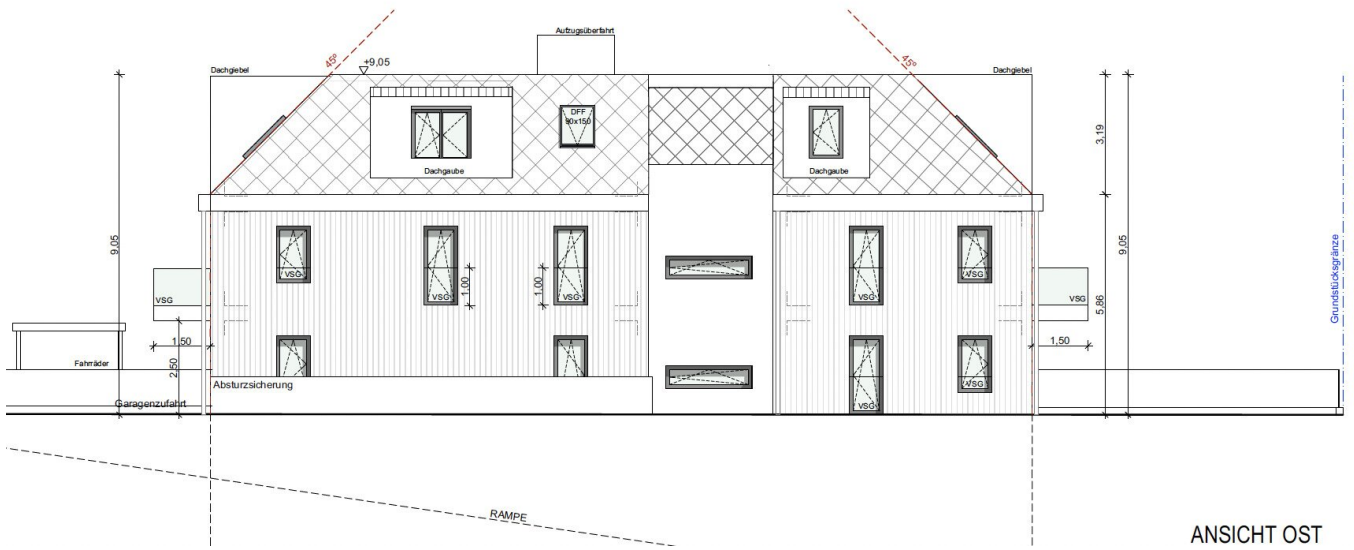
ANSICHT WEST



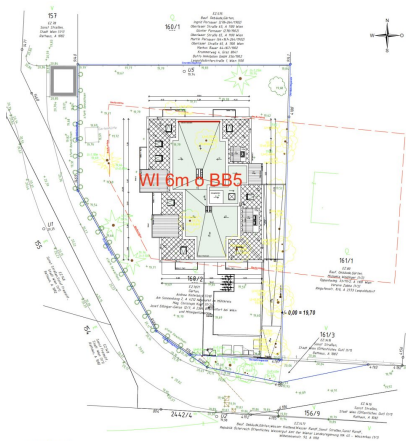
ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD



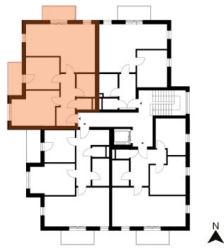
ANSICHT OST



LAGEPLAN 1:200



DACHGESCHOSS



Untere Kaistraße 52, Oberlaa  
1100 Wien  
Obergeschoss - TOP 7

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| Vorraum   | 8,73 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 1  | 12,08 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2  | 16,22 m <sup>2</sup> |
| Wohnküche | 30,06 m <sup>2</sup> |
| Bad       | 4,66 m <sup>2</sup>  |
| WC        | 1,85 m <sup>2</sup>  |

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| <b>Wohnfläche</b> | <b>73,60 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon 1          | 4,91 m <sup>2</sup>        |
| Balkon 2          | 4,91 m <sup>2</sup>        |
| Kellerabteil      | 2,10 m <sup>2</sup>        |



## Objektbeschreibung

Im grünen Oberlaa entstehen heuer

10 Eigentumswohnungen in ecologische Holzriegelbauweise

mit

Balkonen, Terrasse, Eigengarten,

eigenen Tiefgaragen mit 7 PKW Stellplätzen.

Voraussichtliche Fertigstellung Sommer 2026

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 <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