# Erstbezug - Provisionsfreie und freifinanzierte Anlegerwohnung! Schöne 3 Zimmerwohnung mit Garten

**Objektnummer: 3888**

**Eine Immobilie von Wild Immobilien**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Uhligstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 61,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 8,11 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 25,50 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 429.000,00 € |

# 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.

IMMARA
INVESTMENT GROUP

# UHLIGSTRAßE 25-27
# 1100 WIEN

**TOP 03** — Erdgeschoß, 3 Zimmer

| | |
|---|---|
| Vorraum | 4,81 m² |
| Wohnküche | 23,53 m² |
| Zimmer 1 | 11,09 m² |
| Zimmer 2 | 10,31 m² |
| Bad | 5,13 m² |
| WC | 1,37 m² |
| AR | 1,76 m² |
| Gang | 3,01 m² |
| **WOHNFLÄCHE** | **61,01 m²** |
| Terrasse | 17,96 m² |
| Garten | 8,11 m² |
| **GESAMT** | **87,08 m²** |

DRAWCON

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Raumhöhen in den Außenhalträumen 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.

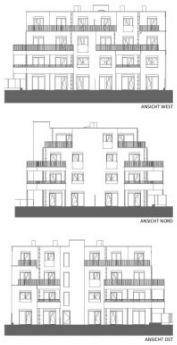
1:100
0m 1m 2m 3m 4m 5m

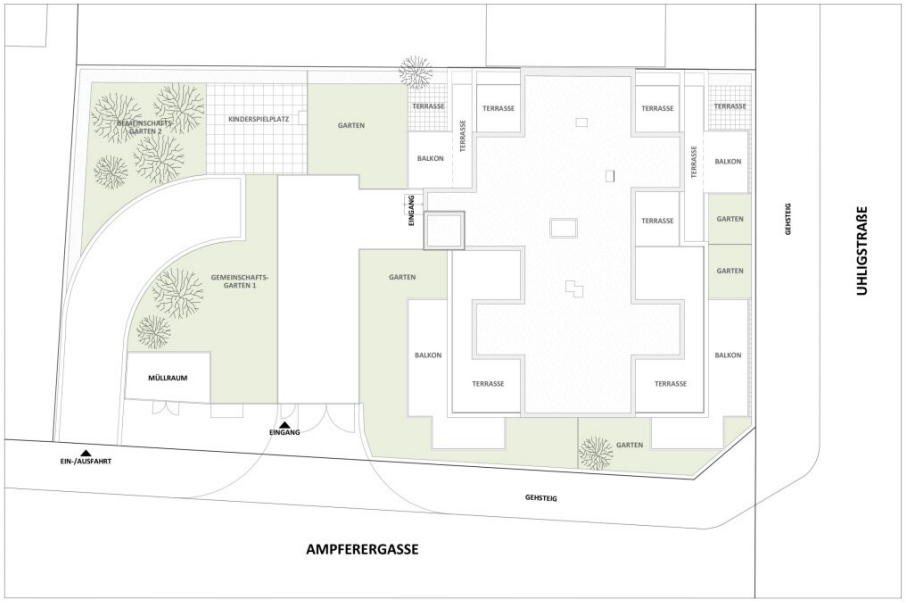
N

Planstand: 12.09.2023

IMMARA
INVESTMENT GROUP

# UHLIGSTRAßE 25-27
# 1100 WIEN






## LAGEPLAN

DRAWCON

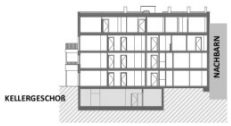
Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Raumhöhen in den Aufenthaltsräumen beträgt mindestens 2,50 m, sofern nicht anders angegeben. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln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

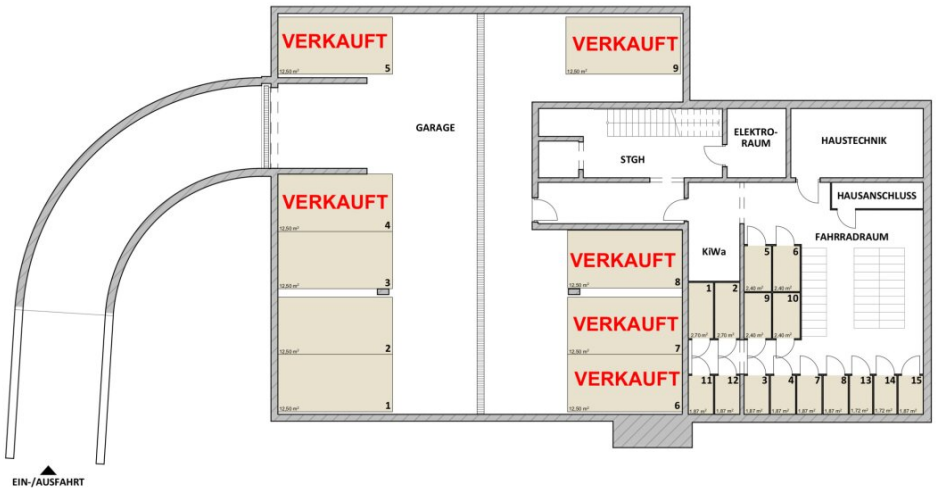
1:200
0m 1m 2m 3m 4m 5m 6m 7m 8m 9m 10m

Planstand: 12.09.2023

IMMARA
INVESTMENT GROUP

# UHLIGSTRAßE 27
# 1100 WIEN




## KELLERGESCHOSS

ÜBERSICHT

| | |
|---|---|
| PKW-STELLPLÄTZE | 1-9 |
| EINLAGERUNGSRÄUME | 1-15 |

DRAWCON

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Raumhöhen in den Außenhalträumen 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.

1:200
0m 1m 2m 3m 4m 5m 6m 7m 8m 9m 10m

N

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.

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

*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 Immobilientreuhänder GmbH, FN 33536 v, 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

Zum Verkauf gelangen 8 hochwertige Neubauwohnungen in Grünruhelage im 10. Bezirk mit hervorragender Infrastruktur. Alle Wohnungen besitzen großzügige Freiflächen und fantastische Grundrisse. Die Liegenschaft besticht durch das schöne Design, der hochwertigen Ausstattung, den 2 Gemeinschaftsgärten, Kinderspielplatz und einer Garage.

Bei der gegenständlichen Wohnung handelt es sich um eine perfekt geschnittene Dreizimmerwohnung mit Garten und Terrasse im Erdgeschoss eines sehr geschmackvollen Neubauhauses (Fertigstellung Mai 2025) in Grün-Ruhelage.  Diese hochwertig ausgestattete Wohnung verfügt über eine ca. 18 m2 große Terrasse (zzgl. 8m2 großem Garten), welche von allen drei Zimmern zugänglich ist.

**Raumaufteilung:**

- Vorraum

- Abstellraum

- Schlafzimmer mit Zugang zum Garten

- Wohnküche mit hochwertig ausgestatteter Küche und Zugang zur Terrasse und zum Garten

- Toilette mit Handwaschbecken

- Badezimmer mit Duschwanne, Doppelhandwaschbecken und Waschmaschinenanschluss

- Schlafzimmer mit Zugang zum Garten

**Ausstattung Wohnung:**

- Luftwärmepumpe

- Fußbodenheizung

- hochwertiger Eichenparkettboden

- Feinsteinzeugfliesen

- Fenster: 3-Scheiben-Isolierverglasung

- Terrassentüren: elektrisch bedienbaren RAFF-Stores

- Kellerabteil

**Ausstattung Liegenschaft:**

- Fahradabstellraum

- 2 Gemeinschaftsgärten

- Kinderspielplatz

- Garage (nicht im KP enthalten)

**Lage:**

Dieses schöne Neubauprojekt befindet sich in der Uhligstraße, einer sehr ruhigen und begrünten Straße zwischen Oberlaaer Straße und der Ampferergasse. Der Kurpark Oberlaa ist in ca. 15 Minuten fußläufig zu erreichen.

Öffentliche Anbindung:

- U-Bahn U1 Neulaa (5 Minuten zu Fuß)

- Autobus 17A und N17 (5 Minuten zu Fuß), 16A, 67A, 67B

Infrastruktur:

- zahlreiche Kindergärten, Bildungseinrichtungen

- Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe

**Beim angegebenen Kaufpreis handelt es sich um einen Nettopreis für Anleger, für Selbstnutzer kommen 11 % Umsatzsteuer hinzu.**

# 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.