

## **Oberlaa - 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Außenfläche, direkt an der U1**



**s REAL**  
Immobilien

**Objektnummer: 960/72302**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,14 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,96 €
<b>USt.:</b>	10,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Susanne Schuster-Aßmann

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling



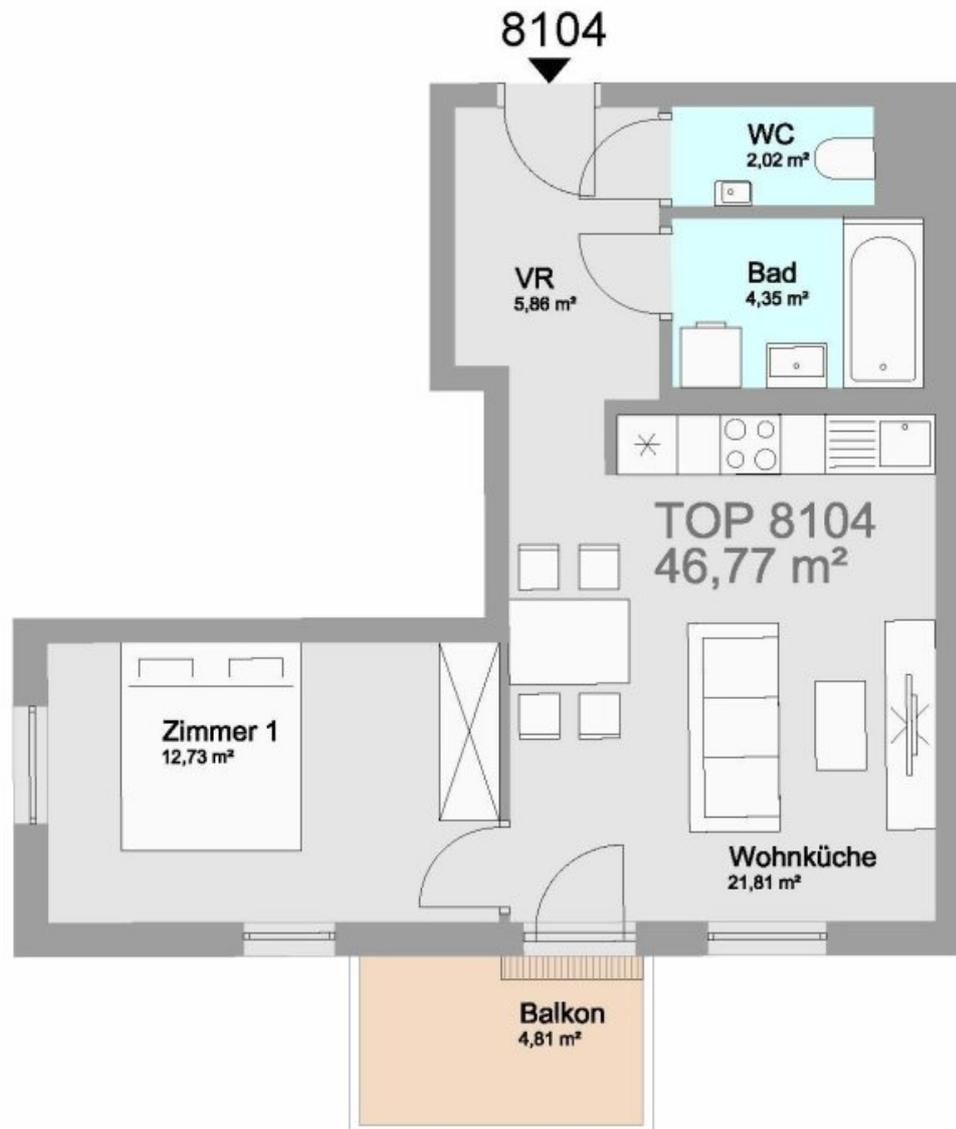
Mitglied des  
immobilienring.at





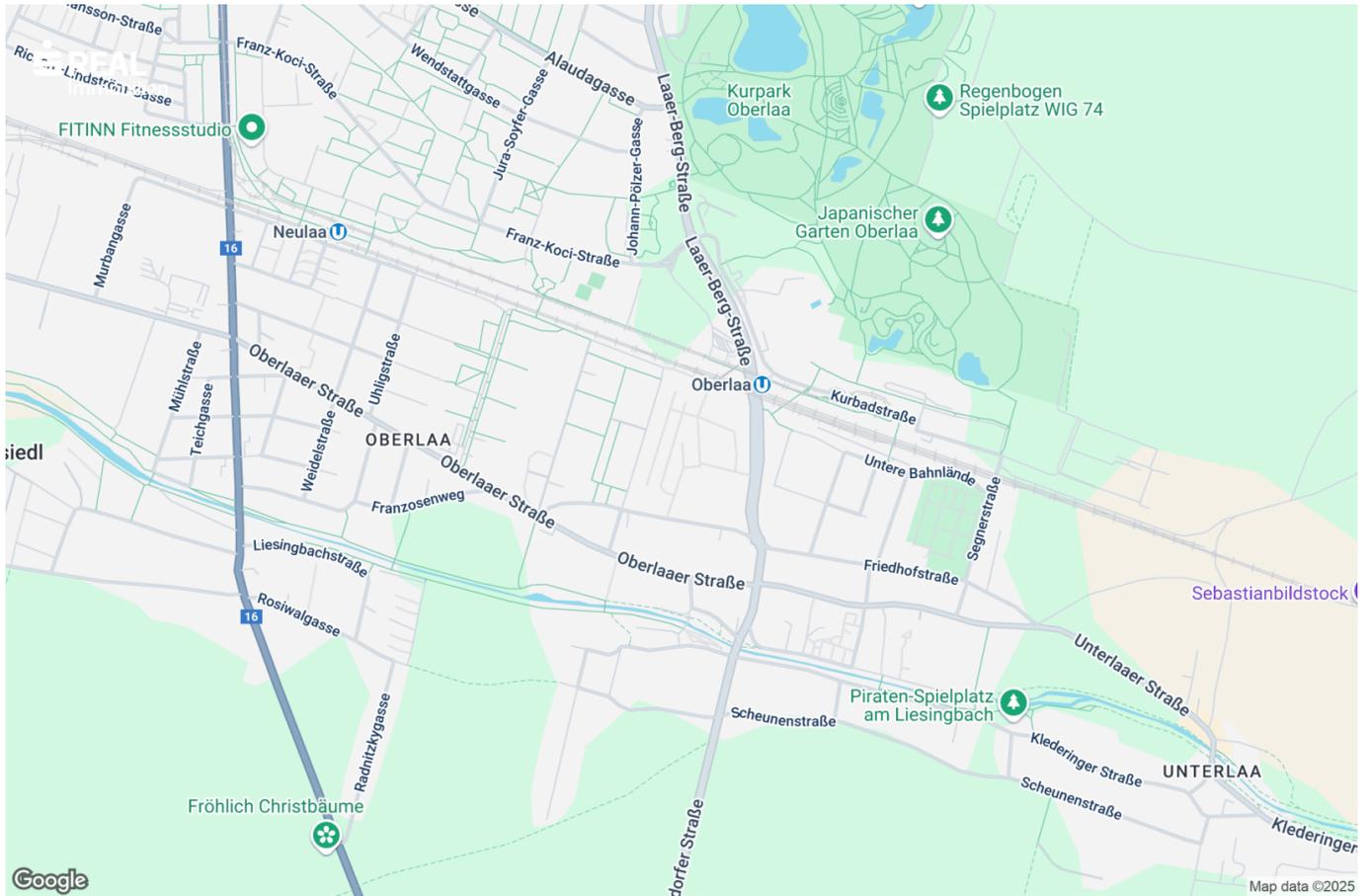






Maßstab 0 1m 2m 3m 4m





## Objektbeschreibung

### 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Naherholungsgebiet Oberlaa

Wohnen im Projekt "Südhang Oberlaa" lässt keine Wünsche offen. Die Kombination aus gefragter Lage, optimalem Grundriss und Ausstattung ergibt ein perfektes Wohngefühl.

**Die Wohnung kann auch als Anlageobjekt um € 230.000,- netto erworben werden**

#### Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Wohnküche mit hochwertiger Küche und Ausgang auf den Balkon
- Schlafzimmer
- Bad mit Wanne
- extra WC mit Handwaschbecken

#### Die Lage

Die Vorteile des Südhangs Oberlaa werden bei Betrachtung der Infrastruktur schnell klar.

Die Nahversorgung ist ebenso gegeben, wie die Nähe zur Gastronomie. Darüber hinaus profitieren Bewohner von den Vorzügen einiger Highlights in der Umgebung: spazieren gehen im großen Kurpark Oberlaa, entspannen in der Therme Wien oder einkehren auf einen kleinen Braunen mit einem Stück Sachertorte in der traditionsreichen Kurkonditorei Oberlaa.

Zum Shoppen geht es direkt vor der Haustür mit der U1 innerhalb von 15 Minuten zum Stephansplatz oder mit dem Auto in 12 Minuten zur Shopping City Süd.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.