

**Living (en) Laa - Wohlfühloase an der Liesing, Vorstadt
Oberlaa! Mit Deckenkühlung!!!!**



Objektnummer: 5660/7464

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,01 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	52,02 m ²
Keller:	4,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

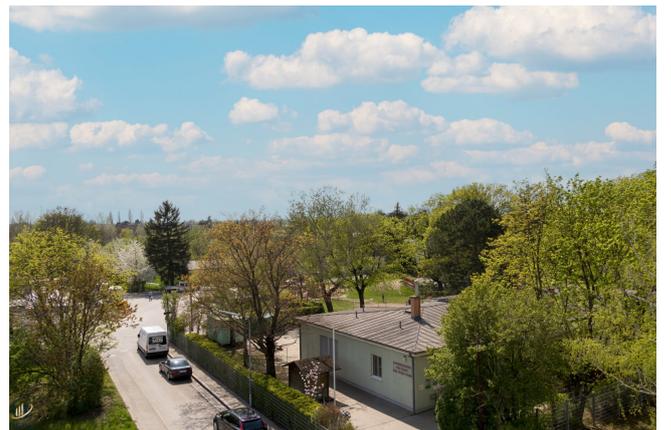
Ihr Ansprechpartner



Lydia Knam

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien





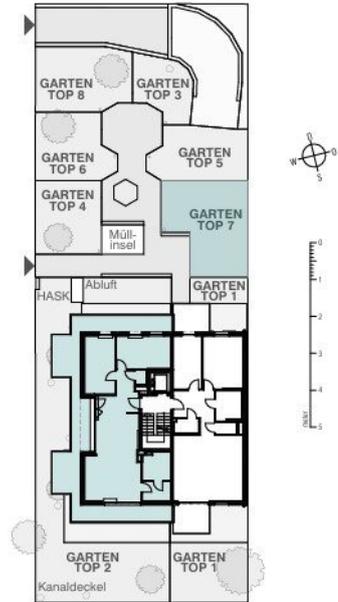
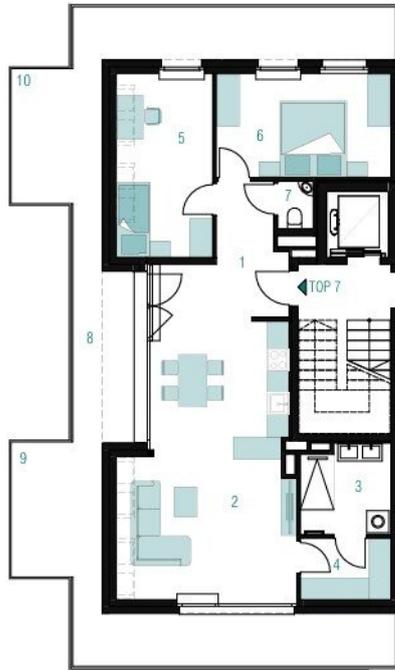
Obergeschoss 2
TOP 7

Wohnfläche 78,10m²

1	Vorraum	6,47 m ²
2	Wohnküche	34,69 m ²
3	Bad	5,77 m ²
4	Abstellraum	4,07 m ²
5	Zimmer	12,80 m ²
6	Zimmer	13,07 m ²
7	WC	1,23 m ²
	Kellerabteil	4,80 m ²

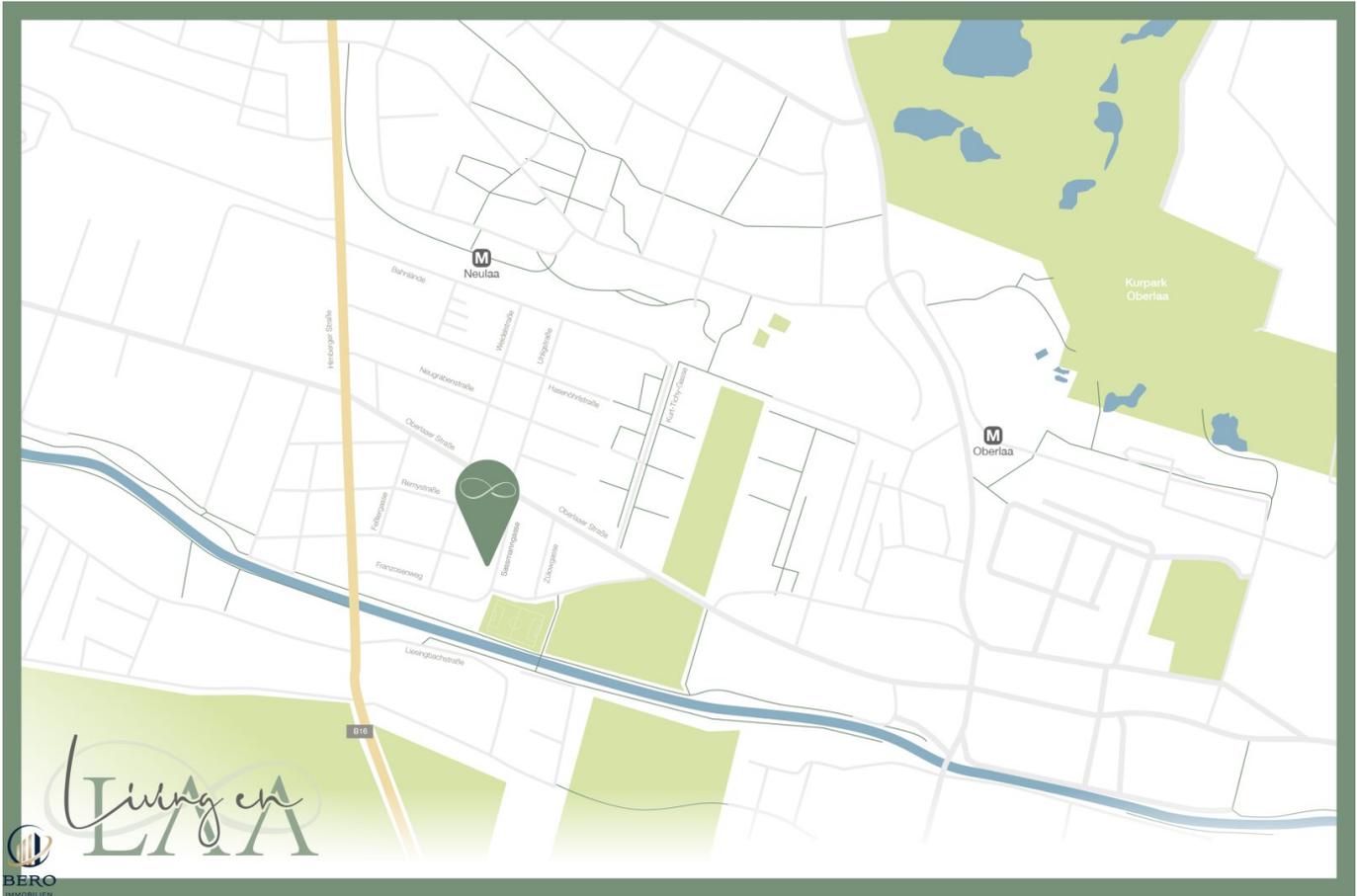
Freiräume 107,36m²

8	Terrasse	44,15 m ²
9	Balkon	5,60 m ²
10	Balkon	5,59 m ²
	Eigengarten	52,02 m ²



Grundrissinformation: Für gezielte Qualitäts- und Ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC und Therme - ist für den Bestand des Lieferanlages und dient nur als Einrichtungsanschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaummaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

SG11 Projektentwicklungs GmbH & Co KG
Paragonstraße 2/4/30 1030 WIEN



Objektbeschreibung

VORSTADT OBERLAA - Wohnen an der Liesing.

Das erste, das einem in den Sinn kommt, wenn man von Oberlaa hört, ist wohl die Therme Wien oder auch die Konditorei mit ihren vielen Leckereien. Doch hinter der Fassade stecken noch viele weitere Highlights, die für die Entschleunigung in dem so turbulenten Alltag, den wir alle kennen, sorgen. Spaziergänge im Kurpark Oberlaa. Wanderungen entlang des Liesingbachs. Ruhe und Idylle in den Oberlaaer Weingärten. Und danach ein herzhaftes Essen in einem der vielen Heurigen oder Wirtshäuser, die hier noch an die „gute alte Zeit“ erinnern. Genau das sind die Dinge, die diesem Grätzl seinen besonderen Glanz verleihen. Erst seit kurzen 150 Jahren ein offizieller Teil von Wien, zeichnet sich die Laaer Gegend bis heute durch seine besondere Liaison von Stadt und Land aus. Eine perfekte Wohlfühloase im Grünen mit Vorstadtcharakter. Und wer dann doch einmal von dem vielen Grün genug bekommen sollte, der muss nur ein Stück in den Norden wandern – denn da ist das violette Wien in der Generali Arena zuhause.

Stilvoll Wohnen über den Dächern von Oberlaa – mit traumhaftem Rundumblick

Im zweiten Obergeschoss dieser exklusiven Wohnhausanlage verbirgt sich ein wahres Juwel: Die 3-Zimmer-Wohnung TOP 7 überzeugt auf rund **78 m² Wohnfläche** durch ihre durchdachte Raumaufteilung, edle Ausstattung und einen **traumhaften Weitblick**, der sich von der großzügigen Terrasse genießen lässt. Diese umschließt die Wohnung fast vollständig und eröffnet auf **über 44 m²** ein unvergleichliches Freiraumgefühl – perfekt für sonnige Frühstücke, entspannte Abende oder stilvolle Gartenfeste in luftiger Höhe.

Die **lichtdurchflutete Wohnküche** bildet das Herzstück dieser eleganten Wohnung. Großzügige Fensterflächen schaffen ein offenes Raumgefühl und holen die Natur direkt ins Wohnzimmer. Zwei ruhige Schlafzimmer, ein modernes Bad mit Walk-in-Dusche sowie ein separates WC und ein praktischer Abstellraum runden das Wohnangebot ab. Zusätzlich steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

Das Gebäude selbst vereint moderne Architektur mit nachhaltiger Technik: Eine **Photovoltaikanlage, Deckenkühlung**, eine **umweltfreundliche Luftwärmepumpe** sowie hochwertige Materialien wie **Echtholzparkett** oder **Alu-Raffstores** bei allen Fenstern garantieren Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Der Wohnung ist außerdem ein **Eigengarten mit über 50 m² Fläche** zugeordnet – eine grüne Ruheoase, die zusätzlich zur Terrasse zur Verfügung steht.

Das macht den Unterschied:

- moderne Ausstattung & Architektur in grüner Vorstadtlage
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- maximaler **Erholungswert** durch **Grünlage**
- **Echtholzparkett** in den Wohnräumen
- **Luft-Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- Kunststofffenster mit **3-Scheiben-Isolierverglasung**
- **Alu-Raffstores** bei allen Fenstern und Fenstertüren
- **Deckenkühlung** in den Regelschossen
- zusätzlicher Umluftkühler im Dachgeschoss
- zugewiesener **Eigengarten** für jede Wohneinheit
- begrüntes Flachdach mit Photovoltaik Anlage

Gerne beraten wir Sie auf dem Weg zu Ihrer Traumimmobilie...

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

LIVING (EN) LAA - Unendlich vielseitig.

Ob grün, violett oder einfach bunt – (Ober)Laa ist ganz besonders vielseitig. Nur ein paar Schritte entfernt von einem wunderbaren Spaziergang an der Liesing, befindet sich unser Projekt „Living (en) Laa“ in der Sassmannsgasse 11. Ein traumhafter Fleck, eingebettet in das Vorstadtviertel, umgeben von Villen, großen Gärten und kleinen Wohnhausanlagen. So vereint dieses kleine, aber feine Wohnhaus das Leben in einem netten Nachbarschaftsgefüge mit der Ruhe und Erholbarkeit im eigenen Garten. Das südseitige Grundstück beherbergt 8 großartige, exklusive Wohneinheiten, die sowohl für Anleger als auch für Familien genau das richtige bieten. Denn von klein bis groß haben sie eine Gemeinsamkeit: den eigenen Garten. Dieser bietet genug Spielraum zum Gärtnern, Spielen und gemütlichen Relaxen mit einem guten Buch. Oder auch für gemeinsame Grillabende mit Freunden. Aber damit nicht genug. Die modern gestaltete Liegenschaft besticht auch durch weitere bestens durchdachte Freiräume. So bekommt man in den oberen Geschossen einen himmlischen Weitblick zu den Hügeln des Wienerwalds im Westen, während die Balkone der unteren Etagen eine Aussicht über die gemütliche Umgebung des neuen Zuhauses gewähren. In dieser Idylle lässt sich das Leben so richtig genießen: Mit einem guten Glaserl im eigenen Vorstadt-Gärtchen.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die kleine Wohnhausanlage „Living (en) Laa“ liegt in einem gemütlichen Wohnviertel im Süden Wiens, wo sich Infrastruktur und Grünanlage perfekt ergänzen. Denn die vielseitigen Möglichkeiten der Verkehrsanbindung halten für jeden das richtige bereit. Ob zu Fuß über diverse Stadtwanderwege, per U-Bahn oder Bus rein in den Stadtrubel oder auch mit dem Auto über die S1 oder A2 genau diesem einfach mal entfliehen. Auch die täglichen Einkäufe sind dank mehrerer Supermärkte in Gehweite kein unnötiger Zeitfresser mehr. Und neben diversen Restaurants sind vor allem die Oberlaaer Heurigen noch zu betonen, die nach einem gemütlichen Spaziergang durchs Grüne zu einem guten Gläschen Wein einladen.

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Die Verkäuferschaft wurde auf die Vorlagepflicht eines Energieausweises hingewiesen und wird diesen nachreichen. Bis dahin gilt jene Gesamtenergieeffizienz als vereinbart, die dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht. Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap