Toplage & Top-Energieeffizienz –
3-Zimmer-Terrassenwohnung in Oberlaa!
Eigentumswohnung mit Deckenkühlung!

Objektnummer: 5660/7653

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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	52,02 m²
Keller:	4,80 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

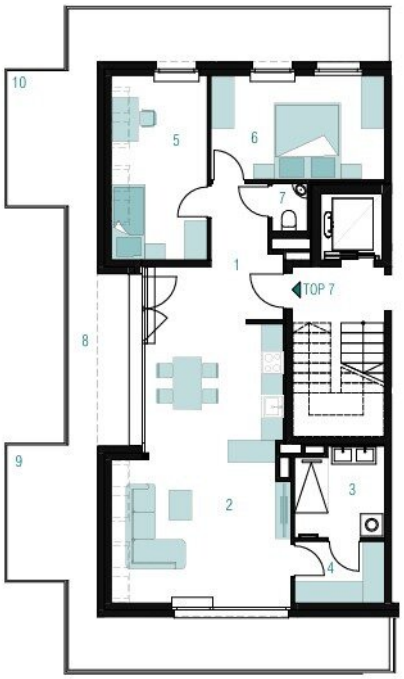
Ihr Ansprechpartner

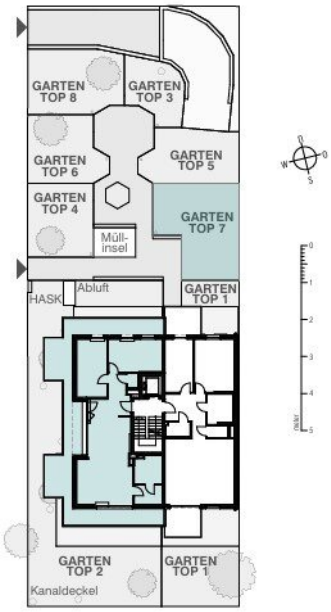
Lydia Knam

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

Obergeschoss 2
TOP 7

Wohnfläche		78,10m²
1	Vorraum	6,47 m²
2	Wohnküche	34,69 m²
3	Bad	5,77 m²
4	Abstellraum	4,07 m²
5	Zimmer	12,80 m²
6	Zimmer	13,07 m²
7	WC	1,23 m²
	Kellerabteil	4,80 m²
Freiräume		107,36m²
8	Terrasse	44,15 m²
9	Balkon	5,60 m²
10	Balkon	5,59 m²
	Eigengarten	52,02 m²





BERO IMMOBILIEN

Verbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC und Therme - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen 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

3-Zimmer-Terrassenwohnung mit Garten in Bestlage bei Oberlaa

Moderne Neubauwohnung im 2. OG mit ca. 78 m² WNFL, großzügiger 44 m² Terrasse mit Rundumblick & über 50 m² Eigengarten. Ruhige Wohnlage nahe Liesing, Kurpark und Therme Oberlaa. Top Ausstattung: Fußbodenheizung, Deckenkühlung, Echtholzparkett, Luftwärmepumpe, Photovoltaik, Alu-Raffstores. Sehr gute Verkehrsanbindung (U1, S1/A2), Nahversorgung fußläufig.

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

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

In absoluter Ruhelage nahe der Liesing, in einem modernen Neubau mit nur 8 Einheiten, gelangt diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss zum Verkauf.

Eckdaten:

- ca. 78 m² Wohnfläche
- ca. 44 m² Terrasse mit Rundumblick
- über 50 m² zugeordneter Eigengarten
- lichtdurchflutete Wohnküche, 2 Schlafzimmer
- Bad mit Walk-in-Dusche, separates WC
- Abstellraum und Kellerabteil

Ausstattung & Highlights:

- Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung & Deckenkühlung
- Echtholzparkett, 3-fach Isolierverglasung

- Alu-Raffstores bei allen Fenstern
- begrünte Dachflächen

Lage:

Bestlage bei Oberlaa – in unmittelbarer Nähe zur Liesing, dem Kurpark Oberlaa und zahlreichen Heurigen. Perfekte Anbindung an die U1, die S1/A2 sowie Busverbindungen. Nahversorgung fußläufig erreichbar.

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