

**Wunderschöne Wohnungen im Wienerwald – nur noch wenige Einheiten verfügbar**



**Objektnummer: 7398/202600130**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3013 Tullnerbach-Lawies
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,38 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	94,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,02 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,74 €
<b>USt.:</b>	14,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

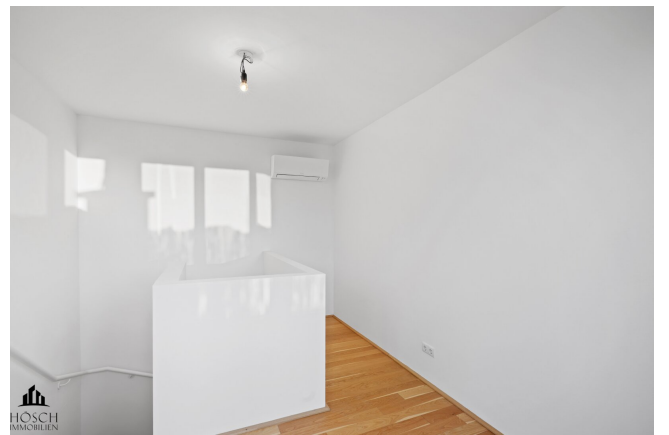
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David-Gabriel Hösch**



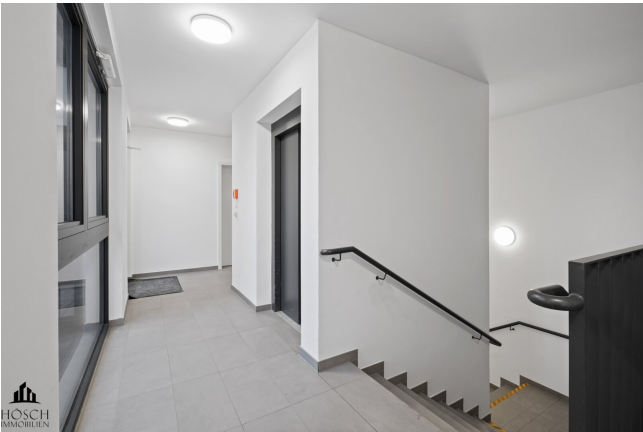








  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



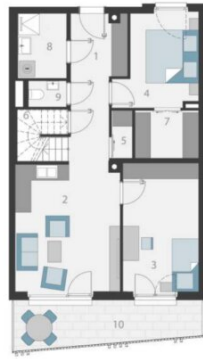
  
HÖSCH  
IMMOBILIEN





# TOP 30

2. OBERGESCHOSS



Unverändliche Grundris Information, Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch, WC und HBW - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsbeispiel. Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wand- und betriebsweise Fliesen und Verputz. Änderungen in der Ausführung vorbehalten.

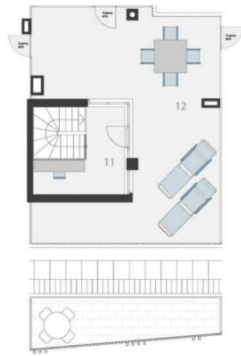


Wohnfläche	71,19 m <sup>2</sup>
1. Vorraum	6,96 m <sup>2</sup>
2. Wohnküche	18,98 m <sup>2</sup>
3. Zimmer	10,06 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	14,00 m <sup>2</sup>
5. AR	1,41 m <sup>2</sup>
6. AR	1,88 m <sup>2</sup>
7. SR	4,37 m <sup>2</sup>
8. Bad	4,53 m <sup>2</sup>
9. WC	1,45 m <sup>2</sup>
10. Balkon	11,81 m <sup>2</sup>
11. Galerie	7,55 m <sup>2</sup>
12. Terrasse	49,14 m <sup>2</sup>



# TOP 30

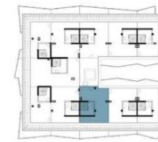
DACHGESCHOSS



Unverbindliche Grundriss-Information, Druck und Satzfehler, sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Für gelieferte Qualitätsmerkmale ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch, WC und HBW - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsanschauung. Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wand- und Bodenstärke sowie teilweise Fliesen und Verputz. Änderungen in der Ausführung vorbehalten.



Wohnfläche	71,19 m <sup>2</sup>
1. Vorraum	6,96 m <sup>2</sup>
2. Wohnküche	18,98 m <sup>2</sup>
3. Zimmer	10,06 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	14,00 m <sup>2</sup>
5. AR	1,41 m <sup>2</sup>
6. AR	1,88 m <sup>2</sup>
7. SR	4,37 m <sup>2</sup>
8. Bad	4,53 m <sup>2</sup>
9. WC	1,45 m <sup>2</sup>
10. Balkon	11,81 m <sup>2</sup>
11. Galerie	7,55 m <sup>2</sup>
12. Terrasse	49,14 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Inmitten der idyllischen Landschaft des Wienerwaldes gelangt dieses moderne Wohnprojekt in Tullnerbach zum **Verkauf**.

Aktuell stehen nur noch 4 **ausgewählte Eigentumswohnungen** zur Verfügung, eine seltene Gelegenheit, **hochwertigen Wohnraum in naturnaher Lage mit optimaler Anbindung an Wien** zu erwerben.

Die Wohnungen sind **schlüsselfertig ausgeführt** und allesamt **sofort beziehbar**. Ein Großteil der Einheiten wird im **Erstbezug** angeboten, wodurch sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger attraktive Möglichkeiten ergeben.

Die Wohnungen überzeugen durch **durchdachte Grundrisse, helle Räume** sowie eine **moderne und hochwertige Ausstattung**.

Das Angebot umfasst sowohl kompakte Wohnungen als auch **großzügige Maisonettewohnungen mit Dachterrassen**, die ein besonders exklusives Wohngefühl bieten.

### Highlights:

- Nur noch **5 Wohnungen** verfügbar
- **Schlüsselfertige Ausführung**
- **Alle Wohnungen sofort beziehbar**
- Großteils **Erstbezug**
- Moderne Wohnhausanlage
- **Durchdachte Grundrisse und helle Räume**
- **Attraktive Freiflächen** (Balkone, Terrassen, Dachterrassen)

- **Maisonettewohnungen mit großzügigen Dachterrassen**
- Tiefgarage vorhanden
- Sehr gute Energiekennwerte (HWB: 36,77 | fGEE: 0,78)

### **Lage:**

Die Liegenschaft befindet sich in Tullnerbach-Lawies und überzeugt durch ihre einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an Wien.

Eingebettet in den Wienerwald genießen Sie hier **Ruhe, Grünblick und eine hohe Lebensqualität** – ideal für alle, die dem Stadtrubel entfliehen und dennoch schnell in Wien sein möchten.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet:

- Bahnhof in nur ca. 350 m Entfernung
- Busanbindung in unmittelbarer Nähe
- Nahversorger, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar

Diese Kombination aus **Natur, Ruhe und urbaner Nähe** macht den Standort besonders attraktiv.

### **DIE GEGENSTÄNDLICHE WOHNUNG – TOP 30:**

- Maisonette-Wohnung
- 2.Obergeschoss/Dachgeschoss
- Zimmer: 3

- Wohnnutzfläche: ca. 75,38 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 11,81 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse: ca. 45,56 m<sup>2</sup>
- Ausrichtung: SO

**Kaufpreis:** € 359.000,--

**Garagenstellplatz:** € 19.000,--

(mindestens 1 Stellplatz verpflichtend zu erwerben)

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter +43 660 37 91 75 9 zur Verfügung.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap