

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit verglaster Veranda in beliebter Thermensiedlung Oberlaa – Ruhelage mit perfekter Infrastruktur**



**Objektnummer: 1945/2379**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	63,88 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.100,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.100,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### **MA Nina Moser**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

T +43 1 9561781  
H +43 660 968 82 39

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





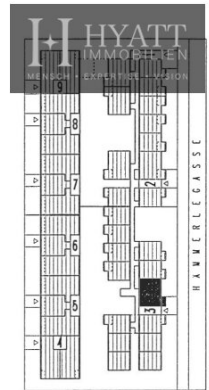
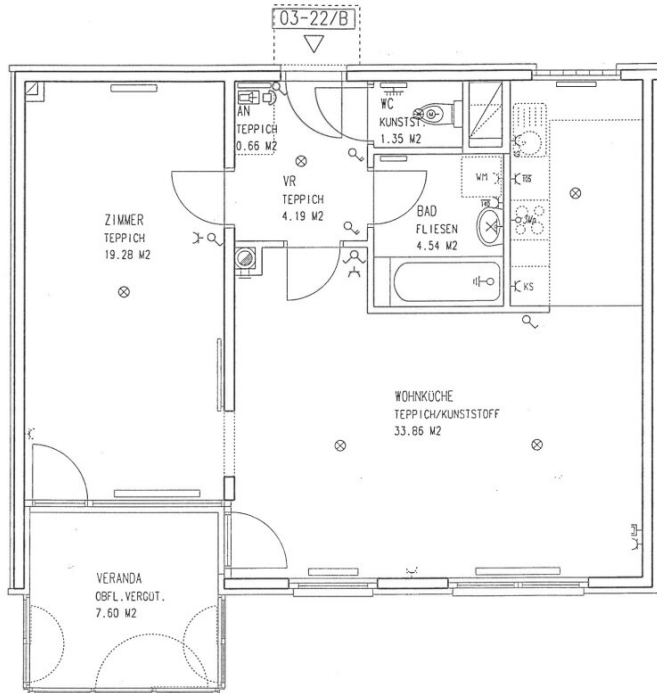


I+I HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



I+I HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

THERMENSTEDLUNG OBERLAA A-1100 WIEN HÄMMERLEGASSE



GEWOG  
 GEMEINNÜTZIGE WOHNGESAM-  
 GESSELLSCHAFT m. b. H.  
 11000 WIEN, BEWÖHNPLATZ 3  
 TEL. (0)2221 40120-0, FAX (0)2221 40120-37

STIEGE 3/2. ST  
 TOP 22/B  
 WOHNNUTZFLÄCHE 63.88m<sup>2</sup>  
 LOGGIEN/VERANDENFLÄCHE 7.60m<sup>2</sup>  
**GESAMTFLÄCHE 71.48m<sup>2</sup>**  
 TERRASSEN/BALKONFLÄCHE ..... m<sup>2</sup>  
 NIE TERGARTEN ..... m<sup>2</sup>  
 EINLAGERUNGSRAUM 3.55m<sup>2</sup>

ARCHITEXT DIPL.-ING. ALBERT WINNER  
 STAATL. BEF. U. BEZ. ID. ZIVIL INGENIEUR  
 ATELIER: A-1100 WIEN, FLUGKASSE 50/20-42  
 TEL. (0)2221 9022000, FAX (0)2221 9022000/30

<b>E-LEGENDE</b> AUSSCHALTER EINPOLIG H-105 AUSSCHALTER ZWEPOLIG H-105 SERIENSCHALTER H-105 WECHSELSCHALTER H-105 DOPPELWECHSELSCHALTER H-105		KREUZSCHALTER H-105 TASTSCHALTER H-105 LICHTTASTSCHALTER H-105 SCHUTZKONTAKTSCHALTER H-35 SONDR. FÜR GS H-25 LEERVERBODUNG FÜR SCHUTZKONTAKTSCHALTER H-35		ANTENNENSTEUERUNG H-35 DECKENANSCHLUSSE H-190 WANDANSCHLUSSE ÜBER TÜR H-220 FERNSPRECHER H-35 SPEICHERKASSE (GS) H-150		ELEKTROBREMSE POTENTIALKUSSELLEITUNG MOTORANSCHLUSS ANSCHLUSS F. DREHSTROM H-25 VERTEILUNG APV 1 REIH. ON-OUT		<b>LEGENDE</b> HEIZKÖRPER KÜHLEN (SINKLER) INSTALLATIONS-SCHWÄCHE POTERIE		BOSENWELLAG: TEPPICH/KUNSTSTOFF + WOHNBEREICH/TEPPICH KÜCHENBEREICH/KUNSTSTOFF DIESER PLAN IST ALS GRUNDRISS FÜR BESTELLUNGEN VON EINRICHTUNGEN NICHT BESTIMMT. UNTERSCHIEDLICHE PLANANSICHTEN TECHNISCHE BEDINGTE ANKUNFTEN WISSEHALTEN. WZ-ANGABEN NACH HOHBAUKLASSEN. M 1:50 DATUM: APRIL 1997	
--	--	--	--	--	--	---	--	---	--	---	--

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine hervorragend geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in der äußerst beliebten Thermeniedlung Oberlaa im 10. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, die angenehme Ruhelage sowie die ausgezeichnete Infrastruktur und Naherholung direkt vor der Haustüre.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1998 und bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 63,88 m<sup>2</sup> sowie eine verglaste Veranda mit ca. 7,60 m<sup>2</sup>. Zusätzlich steht ein Einlagerungsraum mit ca. 3,50 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Wohnküche mit rund 33,86 m<sup>2</sup>, welche ein modernes und offenes Wohngefühl vermittelt und ausreichend Platz für Wohnen, Essen und Kochen bietet. Das separate Schlafzimmer mit ca. 19,28 m<sup>2</sup> punktet mit optimaler Größe und angenehmer Atmosphäre. Die verglaste Veranda erweitert den Wohnraum zusätzlich und eignet sich perfekt als Wintergarten, Homeoffice-Bereich oder gemütlicher Rückzugsort.

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Großzügige Wohnküche ca. 33,86 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 19,28 m<sup>2</sup>
- Badezimmer
- Separates WC
- Verglaste Veranda ca. 7,60 m<sup>2</sup>
- Einlagerungsraum ca. 3,50 m<sup>2</sup>

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare, Anleger oder auch als langfristig wertbeständige Vorsorgewohnung.

- Großzügige Wohnfläche von ca. 63,88 m<sup>2</sup>
- Verglaste Veranda mit ca. 7,60 m<sup>2</sup>
- Großzügige Wohnküche mit über 33 m<sup>2</sup>
- Separates Schlafzimmer
- Praktischer Grundriss
- Gepflegte Wohnhausanlage
- Baujahr 1998
- Ruhige Wohnlage
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Attraktive Naherholung in unmittelbarer Umgebung
- Kellerabteil vorhanden

Der Energieausweis vom 31.08.2023 weist folgende Kennzahlen auf:

- HWB (Heizwärmebedarf): 84,8 kWh/m<sup>2</sup>a – Klasse C
- fGEE: 1,36 – Klasse C

- Baujahr: 1998
- Energieausweis gültig bis: 30.08.2033

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap