

TOP LAGE in der Oberlaaer Straße !



Objektnummer: 9264

Eine Immobilie von Immobilien - Südburgenland

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,79 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	71,97 m ²
Keller:	1,25 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	639.000,00 €
Provisionsangabe:	

23.004,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Walter Kuchler

Immobilien - Südburgenland
Wiener Straße 22
7400 Oberwart

T +43 3352 34000
H +43 664 5121161

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

OBERLAAER STRAÙE 143,
1100 WIEN

/ TOP 2

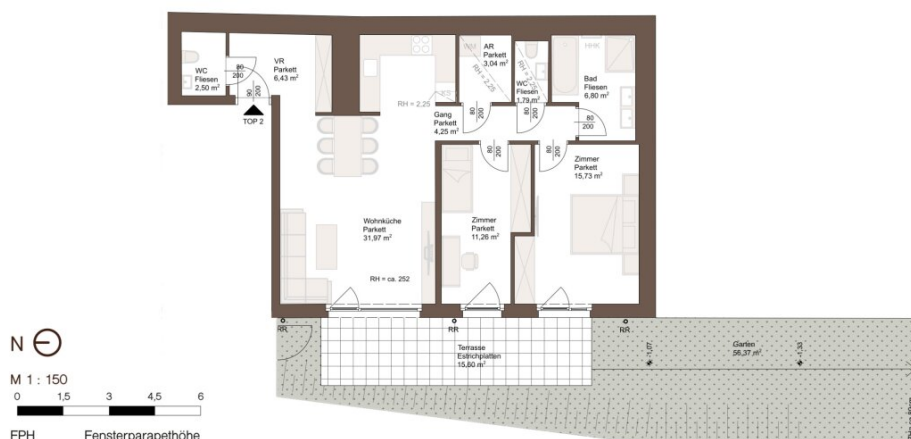
GARTENGESCHOSS

Zimmer: 3

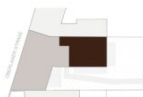
Wohnfläche: ca. 83,97 m²

Freifläche: ca. 71,97 m²

Kellerabteil: ca. 1,25 m²



- N
- M 1 : 150
- 0 1,5 3 4,5 6
- FPH Fensterparapethöhe
RH Raumhöhe
ZH Zaunhöhe
GH Geländerhöhe
HHK Handtuchheizkörper
RR Regenrohr
KA Kellerabteil
Türe
Fenster



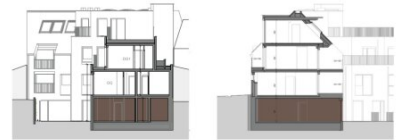
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Raummaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar – Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Pölkern nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

**OBERLAAER STRAÙE 143,
1100 WIEN**

**GARTENGESCHOSS
Übersichtsplan**



- FPH Fensterparapethöhe
 RH Raumhöhe
 ZH Zaunhöhe
 GH Geländerhöhe
 HHK Handtuchheizkörper
 RR Regenrohr
 KA Kellerabteil
 Türe
 Fenster



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohnabmessungen und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar – Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

Eigentums- und Vorsorgewohnungen! Sie legen Wert auf ein Zuhause im Grünen und wollen auf die Vorteile einer Großstadt nicht verzichten. Einzigartiges Projekt - **7 Wohneinheiten** mit der Möglichkeit sich ein Stück **Gartenfläche mit ca. 120m² zu pachten**. Das eigene Gemüse anbauen oder einfach nur ein Stück Natur genießen....!

Mit gut geschnittenen Zimmern bietet diese Immobilie ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – ob gemütliches Wohnzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer, hier findet jeder seinen Lieblingsplatz. Der Garten lädt zum Entspannen oder geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Die ca. 17m² große Terrasse erweitert Ihren Wohnbereich ins Freie und sorgt für angenehme Stunden an warmen Tagen.

Das Gebäude überzeugt durch eine solide Massivbauweise und moderne technische Ausstattung. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme, während die Luftwärmepumpe für eine umweltfreundliche und effiziente Energienutzung steht. Ein Personenaufzug garantiert Ihnen bequemen Zugang zur Wohnung, selbst mit Einkäufen oder Kinderwagen.

Die Lage in 1100 Wien ist ideal für alle, die das Stadtleben mit guter Infrastruktur schätzen. **Kurpark, Therme Wien** und **öffentliche Verkehrsmittel** wie Bus und U-Bahn sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Mobilität in alle Richtungen. **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf wie Supermarkt und Bäckerei sind fußläufig erreichbar. Auch für Familien mit Kindern bieten sich beste Voraussetzungen durch die Nähe zu Schulen und Kindergärten. Medizinische Versorgung ist durch Arzt und Apotheke ebenfalls bestens gewährleistet.

Für einen Kaufpreis von € 639.000 erwerben Sie hier eine **hochwertige Gartenwohnung**, die urbanes Leben mit naturnahem Flair verbindet – eine perfekte Kombination für anspruchsvolles Wohnen in Wien. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Termin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap