LaaVita 7 - Wohnen im Herzstück von Oberlaa

Objektnummer: 3453

Eine Immobilie von S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,21 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	77,83 m²
Keller:	38,02 m²
Kaufpreis:	830.000,00 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis je Stellplatz in Tiefgarage € 30.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner

Mag. Karin LOCSMANDI

S-(
Ha
26:

T +
H -

Ge
Ve

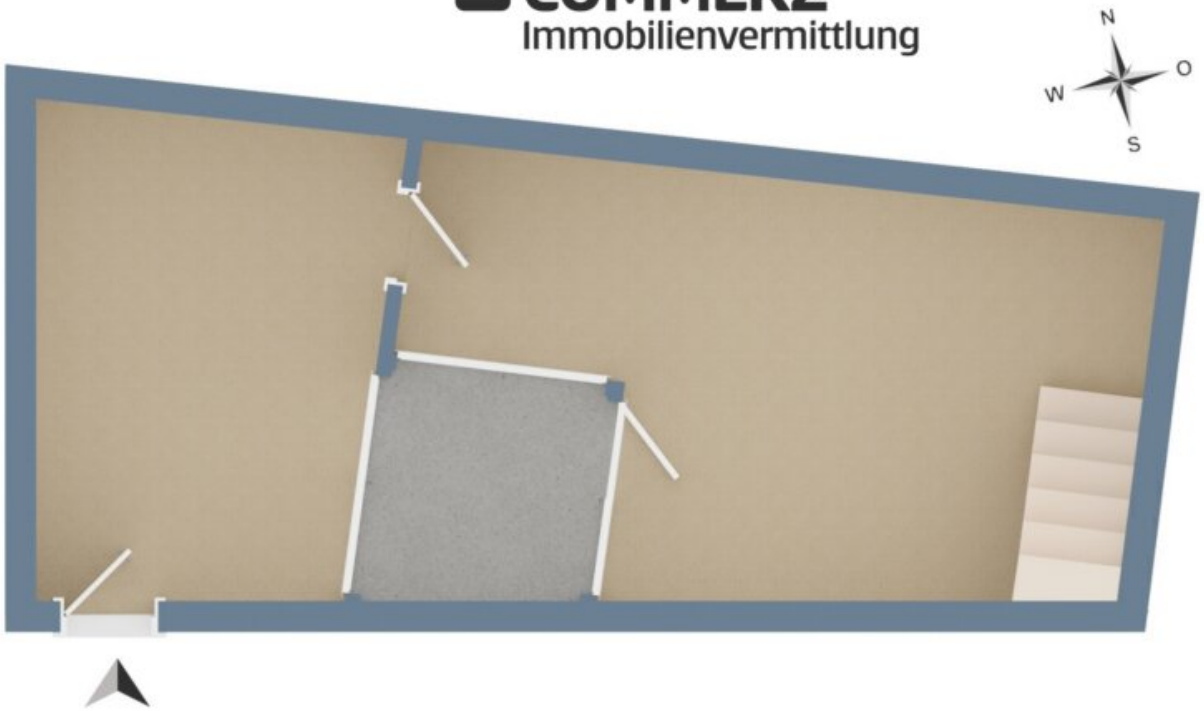
COMMERZ
Immobilienvermittlung

Planskizze ohne Gewähr.
Einrichtungsbeispiel nicht
im Preis inkludiert.

COMMERZ
Immobilienvermittlung

Planskizze ohne Gewähr.
Einrichtungsbeispiel nicht
im Preis inkludiert.

SCOMMERZ
Immobilienvermittlung



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzstück von Oberlaa!

Dieser stilvolle Neubau in Oberlaa bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis. Genießen Sie die Vorzüge einer modernen Architektur, eines energieeffizienten Heizsystems und großzügigen Außenflächen, die zum Entspannen einladen.

7 Wohneinheiten:

- Wohnflächen von rd. 30 m² bis rd. 146 m²
- 1-4 Zimmer
- teilweise mit Freiflächen (Garten, Balkon, Terrasse)
- 6 Stellplätze in der Tiefgarage verfügbar
- teilweise mit privatem Keller

Ihre neuen vier Wände im Überblick:

- Helle und großzügige Räume
- Wärmepumpe mit Tiefenbohrung
- Fußbodenheizung
- Photovoltaik-Anlage
- Private Keller: Drei Wohnungen verfügen über einen privaten, von der Wohnung aus begehbaren Keller mit direktem Zugang zur Tiefgarage.
- Zentrale Lage: Oberlaa bietet eine gute Infrastruktur mit Geschäften, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe.
- 6 optionale Stellplätze in der Tiefgarage: Auf Wunsch kann ein Stellplatz um € 30.000,- erworben werden.

Ausstattung im Detail:

- Böden: Parkett im Wohnbereich, Bodenfliesen in Gang- und Sanitärbereichen (Design bei Ankauf noch frei wählbar)
- Fenster: Kunststoffausführung mit 3-Scheiben Verglasung und Alarmkontakt + elektrisch gesteuerte Vorsatzrollläden / Raffstores

- Fußbodenheizung in den gesamten Wohnungen mit Einzelraumsteuerung

Wohnungen mit Garten:

- Gartengestaltung im vorderen Gartenbereich: gepflastert und teilweise gärtnerisch

ausgestaltet
- Stromanschlüsse & Wasser im Terrassenbereich vorhanden

- Einfriedung durch einen Metallstabzaun

Nähere Details zu Top 3 - Erdgeschoss+Dachgeschoss+privater Keller:

- Auf 85,19 m² Wohnfläche erstreckt sich ein lichtdurchfluteter Wohnbereich, der zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.
- Ein ca. 38 m² großer Keller bietet ausreichend Stauraum für all Ihre Habseligkeiten. Das Atrium verleiht der Wohnung eine besondere Note und sorgt für eine angenehme Lichtdurchflutung.
- Raumaufteilung EG: Vorraum, WC, Abstellraum, Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Raumaufteilung DG: Vorraum, Badezimmer 1 mit WC und Dusche, Badezimmer 2 mit Badewanne, Zimmer 1 und 3 mit Zugang zu jeweils einem Balkon, Zimmer 2
- Die Wohnung befindet sich im rechten Trakt des Gebäudes und alle Fenster sind in den Innenhof ausgerichtet.
- Die Wohnung verfügt über einen privaten Garten mit Terrasse.

Anbindung:

- Nähe zur Südosttangente (A23) und zur S1 (rasche Anbindung an das überregionale Straßennetz)
- U-Bahn-Station der Linie U1 (1,8 km entfernt - in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar)
- Buslinien 70A (ca. 200m), und N17 (ca. 200m)

Freizeitmöglichkeiten:

Das Freizeitangebot in und um Oberlaa lässt kaum Wünsche offen. Großzügige Grünflächen, malerische Parks und vielfältige Sport- und Kulturangebote laden zu einer aktiven und abwechslungsreichen Freizeitgestaltung ein. Ob entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder kulturelle Events – die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten, um den Alltag abwechslungsreich und erholsam zu gestalten.

- Parkanlage Klederinger Straße: Direkt an der Klederinger Straße befindet sich eine rund 8.310 m² große Parkanlage, die als grüne Erholungs- und Erfrischungsoase zum Entspannen und Spazieren einlädt.
- Therme Wien: In etwa 2,5 km Entfernung befindet sich die Therme Wien, die mit ihrem vielfältigen Wellness- und Badeangebot ideale Voraussetzungen für Erholung und Entspannung bietet.
- Gastronomie: In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Restaurants und Lokale, die eine Vielzahl kulinarischer Angebote bereitstellen.
- Sport und Freizeit: Die umliegenden Grünflächen und Parks bieten Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten wie Joggen, Radfahren oder Spaziergänge. Zudem befinden sich Fitnessstudios und Sporteinrichtungen in der Nähe.

Die attraktive Lage, die hohe Wohnqualität und die moderne Ausstattung machen dieses Neubauprojekt zu einer äußerst gefragten Wohnmöglichkeit.

Die Wohnungen werden ausschließlich zum Kauf zur Verfügung stehen! Der Baustart ist bereits erfolgt, die voraussichtliche Fertigstellung wird im Frühjahr 2026 sein. Die Wohnungen werden bereits während der Bauphase auf Basis des Bauträgervertragsgesetzes verkauft.

Gerne stehe ich Ihnen für eine persönliche Beratung zur Verfügung!

Bei den Bildern handelt es sich ausschließlich um Renderings oder Werbebilder. Es gibt keinen Anspruch auf eine tatsächliche Ausstattung bzw. Darstellung.
Ausstattung gemäß Baubeschreibung (die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag). Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Auch eventuelle Preisänderungen behält sich der Errichter vor. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap