

Provisionsfreies Pension/Haus mit Tiefgarage/Garten in Oberlaa bei U1 Station



Aussen2_DxO

Objektnummer: O2100164471
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	559,00 m ²
Gesamtfläche:	1.193,00 m ²
Stellplätze:	1
Garten:	400,00 m ²
Keller:	359,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	4.999.000,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

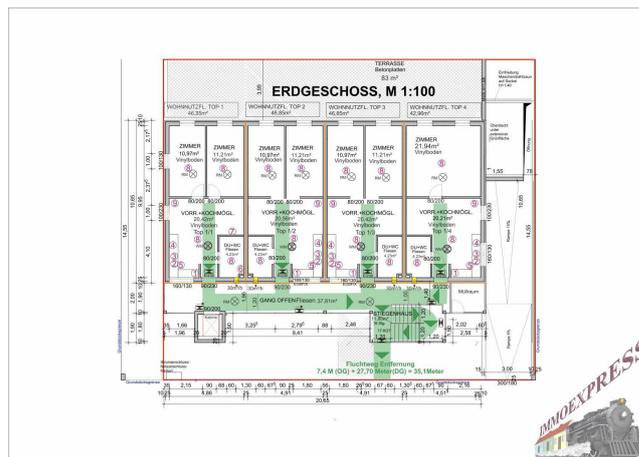
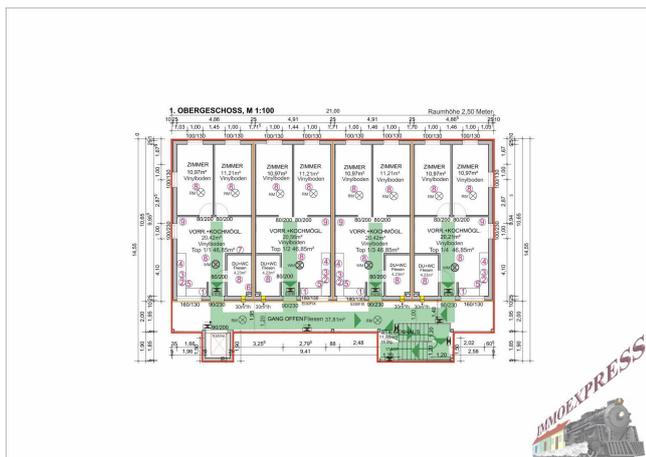
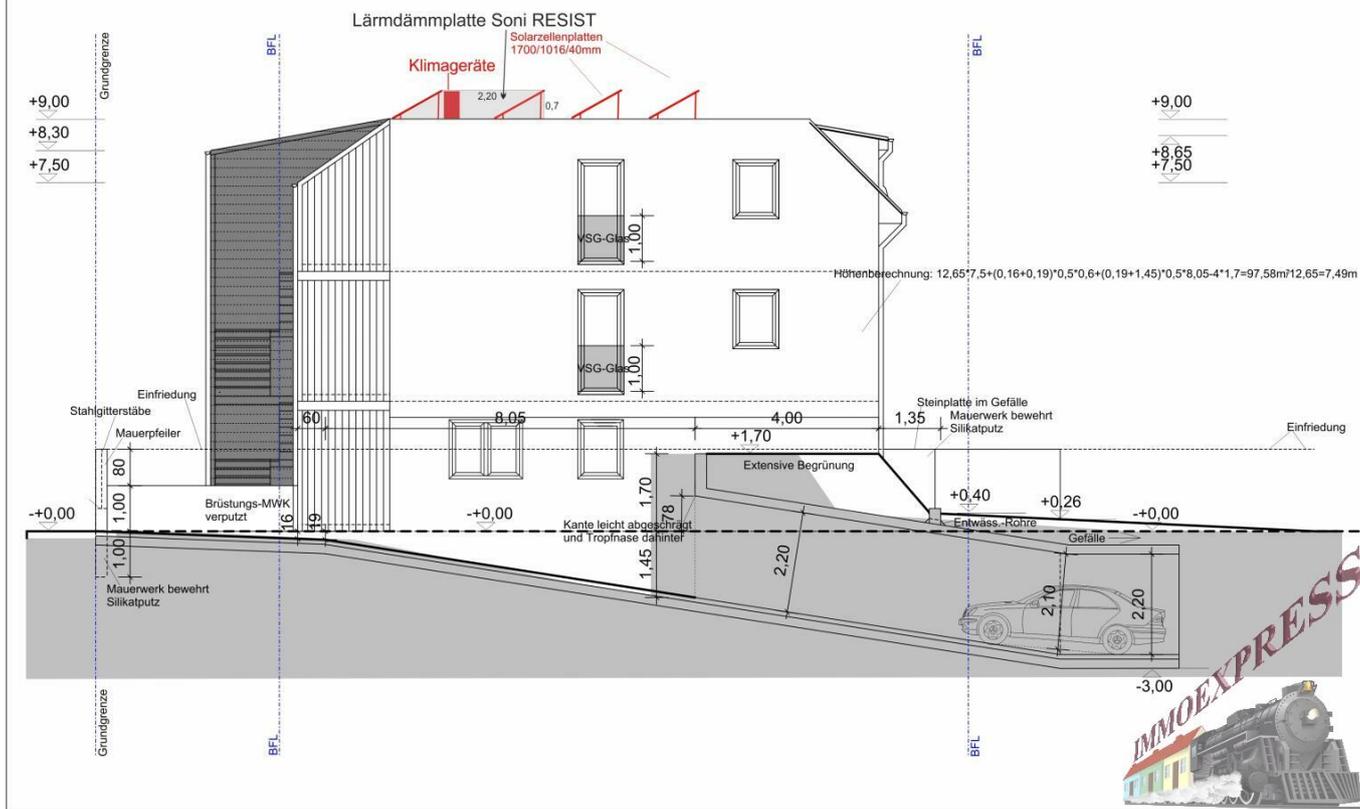
Ihr Ansprechpartner



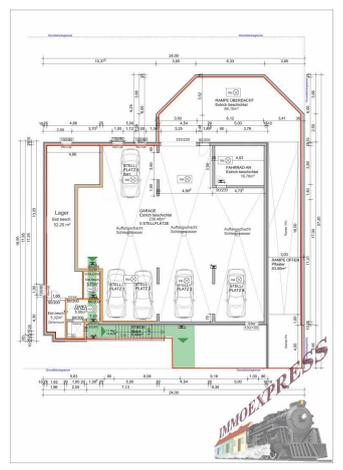
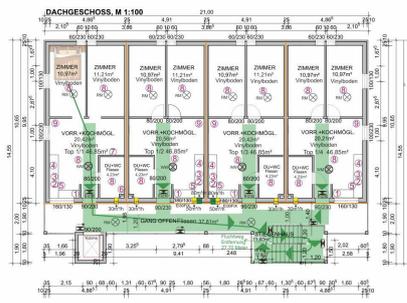
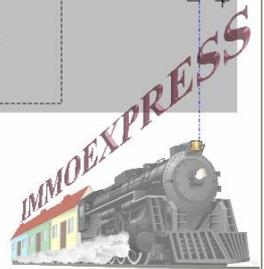
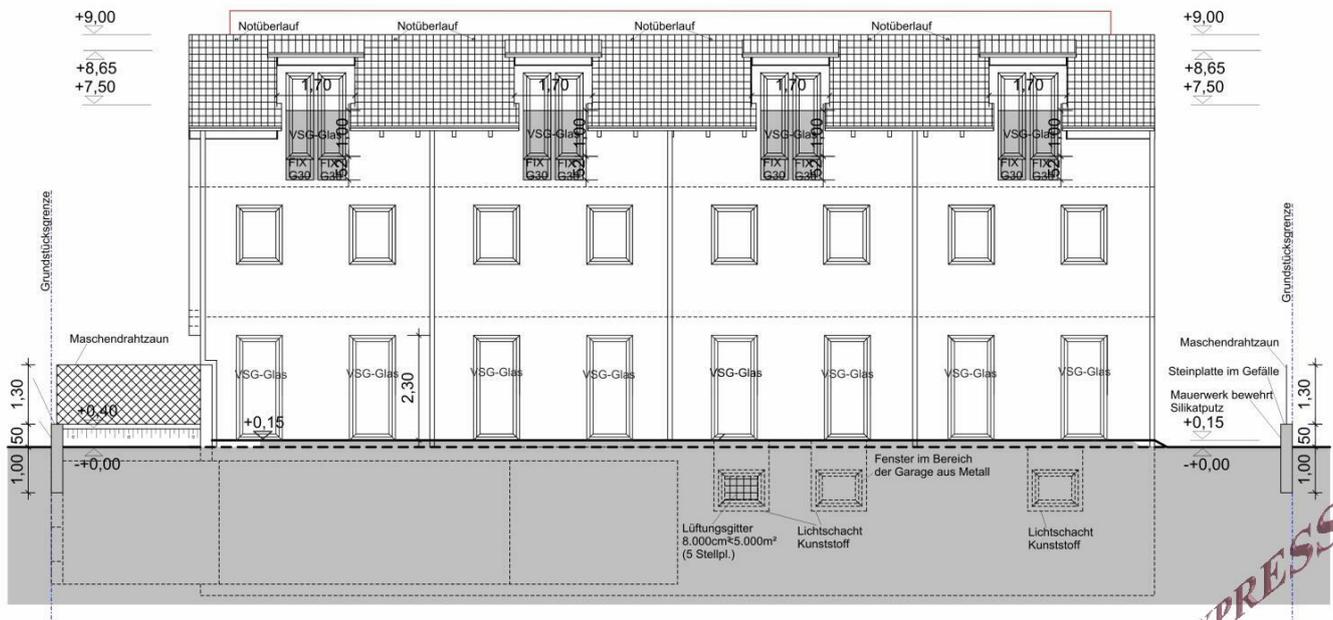
Hans-Peter Kebhart

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

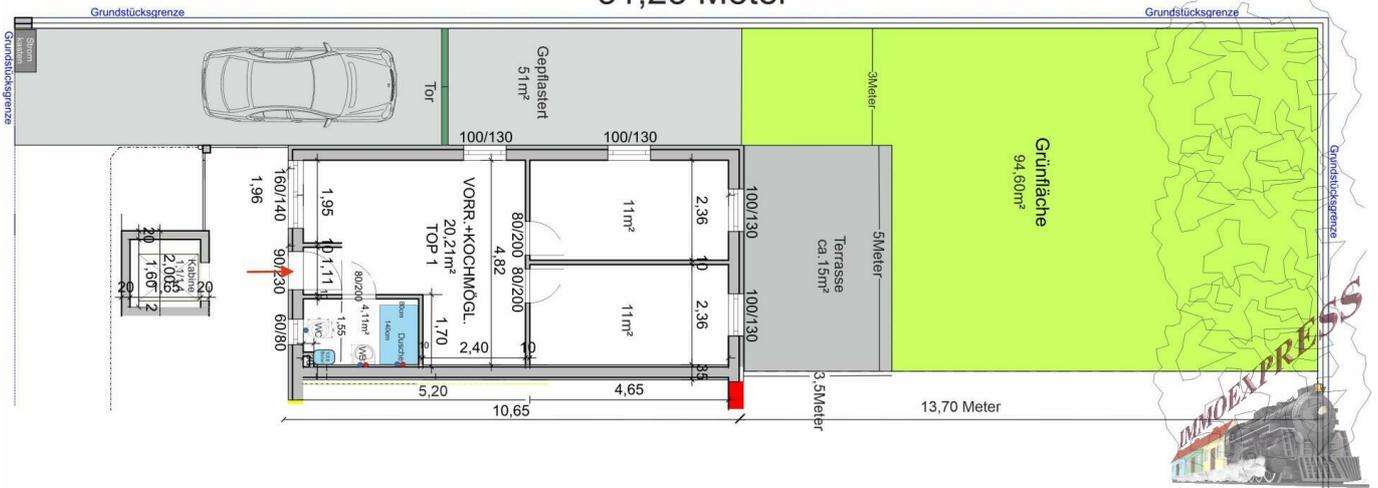
ANSICHT SEITE RECHTS, M 1:100



ANSICHT GARTEN, M 1:100



31,23 Meter













Objektbeschreibung

Mitten im Grünen – U-Bahn ums Eck

Zum Verkauf in 1100 Bierergasse 18 gelangt ein Haus BJ 2022 mit 2 Stockwerken inkl. Aufzug, Garage/Keller und Garten/Terrasse .

Wohnnutzfläche 557m²,

Garage für offiziell 5 Fahrzeuge mit ca. 240m²

Keller mit ca 120m² Technikraum

1 Abstellplatz im Freien

Garten mit 4 Terrassen (pro EG Apartment eine Terrasse) mit ca.400m²

Das Gebäude wird als Apartmenthaus für Touristen genutzt und ist mit einer Betriebsanlagengenehmigung für eine Pension ausgestattet.

Die Wohnungen sind komplett mit hochwertigen Peter Max Einbaumöbel ausgestattet, derzeit 2 Schlafzimmer, Wohnesszimmer mit Küche, Badezimmer mit Dusche und WC. Die Böden sind hochwertige Vynilpaneele in Holzoptik.

Geheizt wird mit Infrarot und gekühlt mit einer Klimaanlage von Samsung. Die Außengeräte befinden sich am Dach des Gebäudes.

Das Gebäude ist Baujahr 2022 und sehr ökonomisch gebaut. Am Dach befindet sich eine 15 kwp Photovoltaikanlage mit 12 Kw Akkuspeicher im Keller mit welchem das gesamte Haus ausgestattet ist und dadurch die Energiekosten deutlich senkt.

Der Zutritt zu der Wohnung erfolgt über eine Codeschloss von Loxone oder auch Bedienung mit Schlüssel möglich.

Eine vernetzte Brandmeldeanlage ist ebenso vorhanden und sorgt dadurch für erhöhte Sicherheit.

Das ganze Gebäude ist mit Videokameras gesichert.

Waschküche ist ebenfalls vorhanden.

Kaufpreis: netto 4.999.000 €

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,5% Kaufvertragserrichtung

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Lage und Infrastruktur:

Das Projekt liegt in einer kleinen Oase: Der Standort in der Bierergasse ist idyllisch und bietet eine wunderschöne Grünanlage. Eine weitere Aufwertung erfuhrt die Lage durch die neue **U1-Haltestelle Oberlaa**. Sie liegt in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine hervorragende Anbindung ins Zentrum.

Die Umgebung bietet rundum eine **sehr gute Infrastruktur**. Günstig für Familien ist unter anderem die Nähe zur Volksschule Oberlaaerplatz, die zu Fuß schnell erreicht ist. Auch Nahversorger gibt es in unmittelbarer Nähe. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zur **Therme**

Wien Oberlaa und dem großen **Kurpark**, die fußläufig erreichbar sind. Zu Spaziergängen und Freizeitspaß laden auch der große Erholungspark **Laaer Berg** sowie der Stadtwanderweg am Liesingbach ein, wo Kinder sich am Piratenspielplatz austoben können.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.