

**Wunderschöne 2-Zimmerwohnung mit Garten und  
Terrasse | € 5.000,- Küchengutschein!**



2\_Wohnküche

**Objektnummer: 141/79825**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	25,41 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	309.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Timo KOHLWEISS**

Rustler Immobilienreuehand

T +43 1 8949749 683

H +43 676 834 34 683

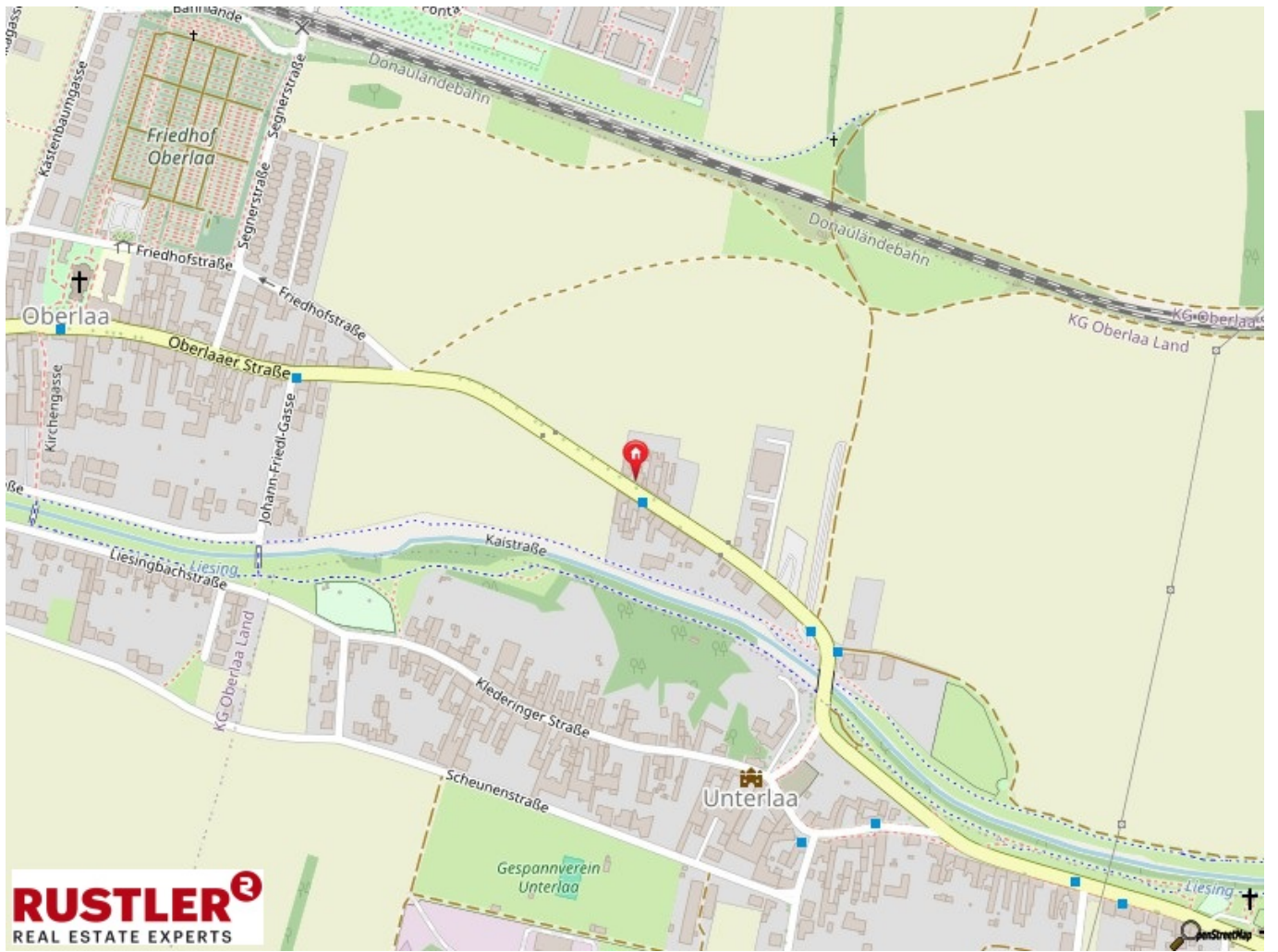






**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS





**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

**OBJEKTBE SCHREIBUNG** In der Unter-Laaer-Straße 5, am Rande des 10. Wiener Gemeindebezirkes, ist ein neues Niedrigenergiehaus fertiggestellt! Die Umgebung ist durch seiner zahlreichen Freizeitaktivitäten ein perfekter Ort für Familien und Menschen, die Land und Stadt optimal verbinden möchten, aber auch ein tolles Anlegerobjekt aufgrund der U-Bahn Nähe U1 Oberlaa. **AUSSTATTUNG** • Exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen • Großzügige Terrassen, Balkone oder Loggien • Großformatige Fliesen (60x30cm) in den Sanitärbereichen und Abstellräumen • Badewannen oder bodenbündige Duschen mit qualitativ hochwertigen Armaturen • Elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung aller Fenster- und Fenstertüren • Komfortables Heizen sowie Kühlen mittels Fußbodenheizung und -kühlung (zusätzlicher elektr. Wandheizkörper in den Badezimmern) • Nachhaltige Heiz- und Kühlenergiebereitstellung mittels Luftwärmepumpe • Kabel-TV Anschlüsse Multimediodose • Massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz • Qualitative Fenster und Fenstertüren • Großzügige Einlagerungsräume (ER) ab 2 m<sup>2</sup> • Ausreichend Kinderwagenabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar) • Ausreichend Fahrradabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar) • Eigener Kinderspielplatz • Vorbereitung (E-Leerverrohrung und Kälteleitungen) für die Wohnraumkühlung für die Wohnungen im 2. DG • Energiekennzahlen: HWB 31,1 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,63 Die Wohnung verfügt über 62,21m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf: Vorzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer mit begehbare Garderobe, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Badezimmer, WC **Lage & Infrastruktur:** Obwohl die Anlage eine wunderbare Grünruhelage hat, ist man optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden: Nur 10 Minuten zu Fuß zur U-Bahnstation U1 Oberlaa. Direkt vor der Türe ist außerdem die Station von der Buslinie 70A, der werktags im 15 Minuten Takt fährt. Und auch sonst, finden Sie alles, was Sie brauchen vor Ort: Apotheke, Post, Billa, Hofer, Volkshochschule, Kindergarten, neue Mittelschule, International Campus Vienna, Heurigesowie Gastronomie. Und bei den vielen regionalen Anbietern warten diverse Schmankerl auf Sie! In unmittelbarer Nähe zum Liesingbach gelegen, bietet "Wohnen im Naschgarten" alle Möglichkeiten zur Erholung: Ganz gleich, ob man spazieren gehen, laufen oder Radfahren möchte. Oder ganz einfach in Ruhe am Wasser seine Gedanken schweifen lassen will. Tolle Anziehungspunkte sind natürlich auch der Kurpark Oberlaa und die malerischen Weinberge – beides in wenigen Minuten erreichbar. Einfach ein Platz, der das Leben bereichert!