

**ERSTBEZUG - südseitige Erdgeschosswohnung mit  
Terrasse beim Liesingbach - nahe U1-Oberlaa!**



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

2\_Wohnküche

**Objektnummer: 141/79851**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	11,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Timo KOHLWEISS**

Rustler Immobilienreuehand

T +43 1 8949749 683

H +43 676 834 34 683



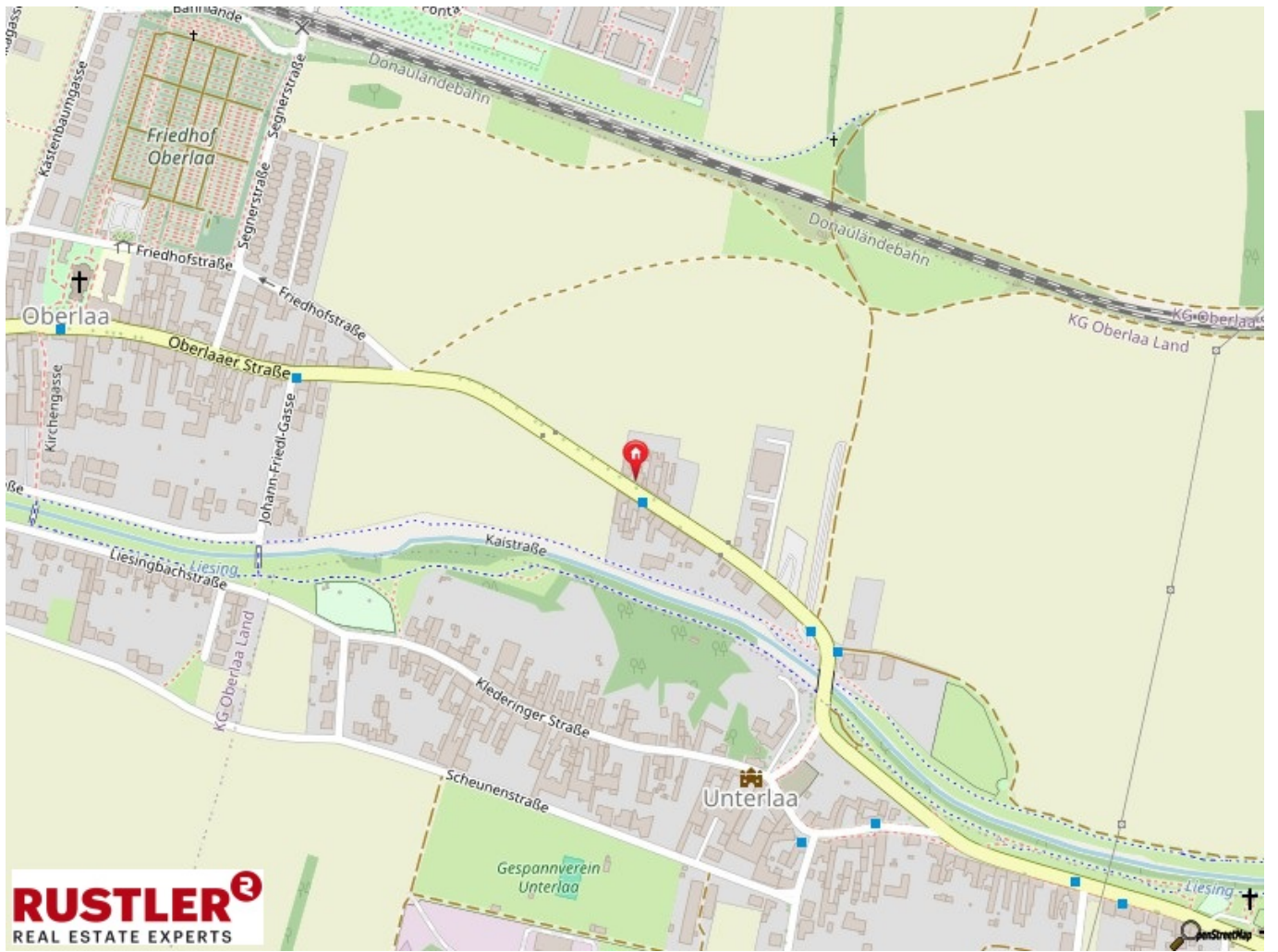




**RUSTLER**<sup>®</sup>  
 REAL ESTATE EXPERTS







## Objektbeschreibung

**OBJEKT BESCHREIBUNG** 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 Einbruchschutz • 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 ca. 46m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf: Vorzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Badezimmer, WC, Terrasse, Garten