

**Free of commission! Fantastic new three-room apartment  
with garden**



**Objektnummer: 3746**

**Eine Immobilie von J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Uhligstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,68 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	75,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 25,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	489.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner

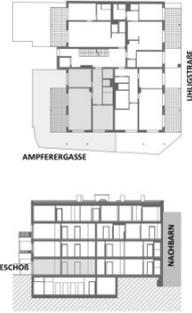
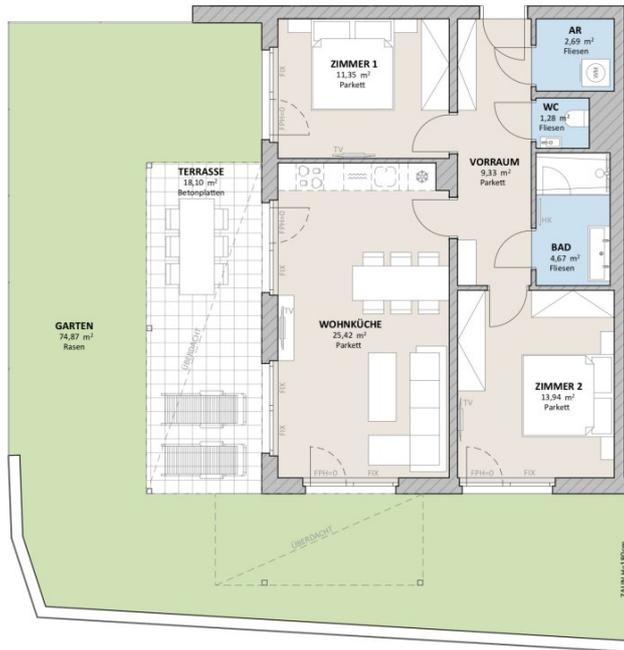
### Rana Wintersteiner

J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH  
Lainsitzstrasse 14  
3950 Dietmanns-Gmünd

T +43 1 616 32 77 275  
H +43 660 762 27 16  
F +43 1 616 32 77 216

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





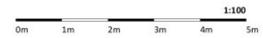
**TOP 01**

Erdgeschoß  
3 Zimmer

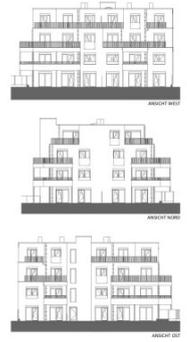
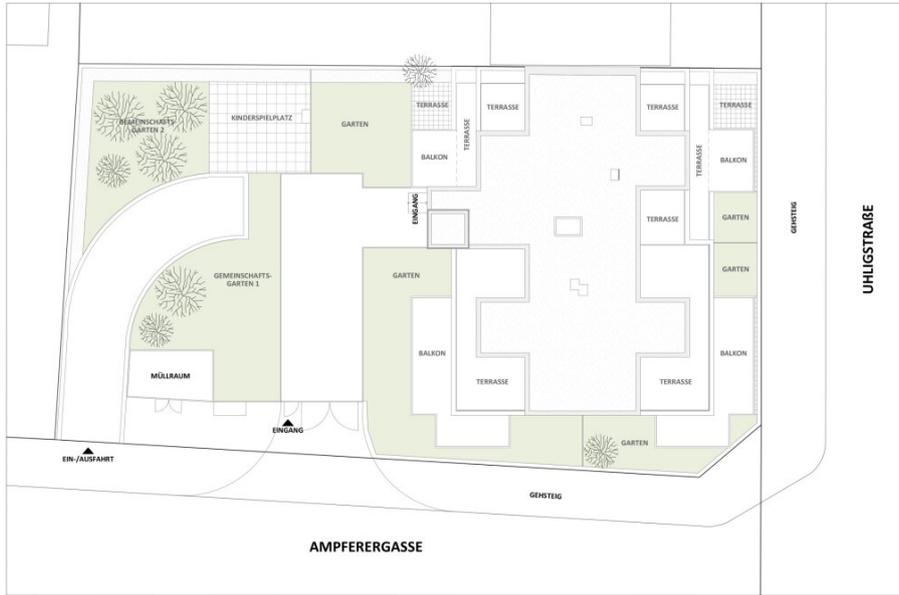
Vorraum	9,33 m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,42 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,35 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,94 m <sup>2</sup>
Bad	4,67 m <sup>2</sup>
WC	1,28 m <sup>2</sup>
AR	2,69 m <sup>2</sup>
<b>WOHNLÄCHE</b>	<b>68,68 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	18,10 m <sup>2</sup>
Garten	74,87 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>161,65 m<sup>2</sup></b>



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Raumhöhen in den Außenräumen beträgt mindestens 2,50 m, sofern nicht anders angegeben. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung (exklusive Sanitärmöbel und die Küche) sind illustrativ dargestellt und werden nicht geliefert. Für Abweichungen von diesem Plan übernimmt der Verkäufer keine Haftung.



Planstand: 12.09.2023

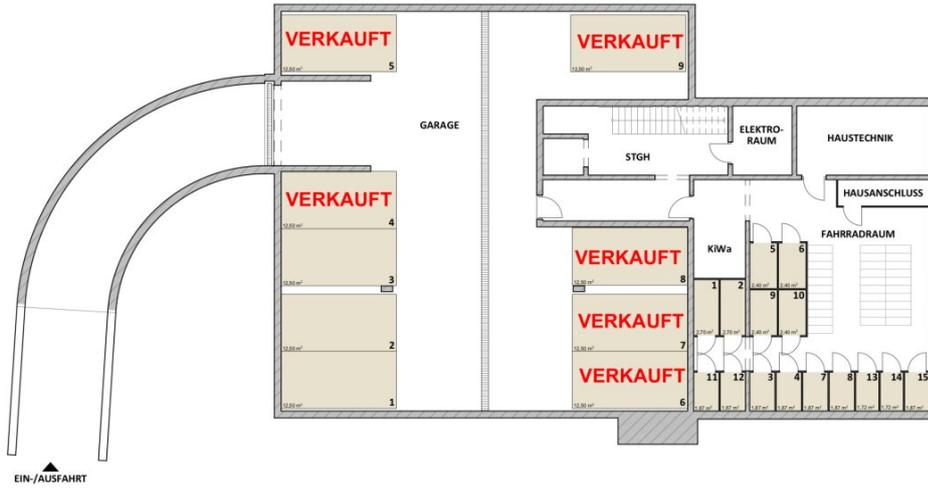


**LAGEPLAN**



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Raumhöhen in den Außenräumen beträgt mindestens 2,50 m, sofern nicht anders angegeben. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Notumstände erforderlich! Die Einrichtung (inklusive Sesselschubel und die Küche) sind illustrativ dargestellt und werden nicht geliefert. Für Abweichungen von diesem Plan übernimmt der Verkäufer keine Haftung.





**KELLERGESCHOSS**

ÜBERSICHT  
PKW-STELLPLÄTZE 1-9  
ENLAGERUNGSRÄUME 1-15



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Raumhöhen in den Außenräumen beträgt mindestens 2,50 m, sofern nicht anders angegeben. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung (exklusive Sanitärmöbel und die Küche) sind illustrativ dargestellt und werden nicht geliefert. Für Abweichungen von diesem Plan übernimmt der Verkäufer keine Haftung.



Planstand: 17.01.2023

## DATENSCHUTZINFORMATION FÜR INTERESSENTEN UND KUNDEN (IMMOBILIENVERMITTLUNG)

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die nachstehende Übersicht soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren.

<b>Verantwortlicher:</b>	J. u. E. Wild Immobilienreuhänder GmbH, Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns, 02852/8288
<b>Datenschutzbeauftragter:</b>	Es ist <u>kein</u> Datenschutzbeauftragter bestellt, da keine gesetzliche Notwendigkeit besteht.
<b>Zu welchem Zweck verarbeiten wir Ihre Daten:</b>	Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (einschließlich automationsunterstützt erstellter und archivierter Textdokumente (wie z. B. Korrespondenz) in diesen Angelegenheiten)
<b>Rechtsgrundlage:</b>	Vertrag, Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag) sowie gesetzliche Grundlage
<b>Wie lange speichern wir Ihre Daten:</b>	Die Daten werden während der Dauer des Vertragsverhältnisses und nach Beendigung dessen zumindest solange aufbewahrt, als gesetzliche Aufbewahrungsfristen bestehen oder Verjährungsfristen potentieller Rechtsansprüche noch nicht abgelaufen sind.
<b>An wen geben wir Ihre Daten weiter: (mögliche Empfänger-kategorien)</b>	Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Abwicklung des Vertrages (Vermittlungsvertrag) im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang und soweit es für die Vertragsabwicklung notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse an der Geschäftsabwicklung beteiligter (Dritter) besteht.  Mögliche Empfänger können sein: Abteilungen des Unternehmens, die mit der Geschäftsabwicklung befasst sind (z.B. EDV, sonstige Verwaltungseinheiten) oder Gesellschaften der Unternehmensgruppe (z.B. zur Abwicklung gemeinsamer Projekte);  an der Geschäftsabwicklung beteiligte Dritte (an der Geschäftsabwicklung notwendigerweise teilnehmende Personen und potentielle Vertragspartner, weitere Makler, Vermittlungsplattformen, Hausverwaltungen, Finanzierungsunternehmen, private und öffentliche Stellen, die Informationen zu Objekten bekannt geben können oder benötigen, Versicherungen)  Dienstleister des Verantwortlichen (z.B. Steuerberater, Lohnverrechnung, Rechtsanwalt) sowie Behörden (Sozialversicherung, Finanzamt, sonstige Behörden), Rechtsvertreter (bei der Durchsetzung von Rechten oder Abwehr von Ansprüchen oder im Rahmen von Behördenverfahren) oder Unternehmen, die im Rahmen der Betreuung der IT-Infrastruktur (Software, Hardware) als Auftragnehmer tätig sind.  <b>Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet.</b>
<b>Datenübertragbarkeit</b>	Es besteht kein Recht auf Datenübertragbarkeit.

Eine Übermittlung an Empfänger in einem Drittland (außerhalb der EU) oder an eine internationale Organisation **ist nicht** vorgesehen. Es besteht keine automatisierte Entscheidungsfindung (Profiling).

Es ist weder vertraglich noch gesetzlich vorgeschrieben, dass Sie Ihre Daten bereitstellen und es gibt auch keine Verpflichtung dazu. Die Daten sind allerdings erforderlich, damit das Vertragsverhältnis ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

**i** Als betroffener Person steht Ihnen grundsätzlich das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung und Widerspruch zu. Zur Ausübung Ihrer Rechte wenden Sie sich bitte an:

J. u. E. Wild Immobilienreuhänder GmbH, FN 33536 v, [office@immobilienwild.at](mailto:office@immobilienwild.at), 02852/8288

Wenn Sie glauben, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche sonst in irgendeiner Weise verletzt worden sind, können Sie sich bei der Datenschutzbehörde beschweren.

## Objektbeschreibung

This perfectly designed three-room apartment with garden and terrace is for sale on the first floor of a very tasteful new building (completion May 2025) in a quiet, green location. This high-quality furnished apartment has an approx. 75 m<sup>2</sup> garden (plus 18 m<sup>2</sup> terrace), which is accessible from all three rooms.

### Room layout:

- Entrance hall
- Storage room with washing machine connection
- Toilet with hand basin
- Bathroom with shower tray and double hand basin
- Bedroom with access to the garden
- Eat-in kitchen with high-quality equipped kitchen and access to the terrace and garden
- Bedroom with access to the garden

### Apartment features:

- Air source heat pump
- underfloor heating
- High-quality oak parquet flooring
- porcelain stoneware tiles
- Windows: 3-pane insulating glazing
- Patio doors: electrically operated RAFF blinds
- cellar compartment

**Property features:**

- Bicycle storage room
- 2 communal gardens
- children's playground
- Garage (not included in the purchase price)

**Location:**

This beautiful new-build project is located in Uhligstraße, a very quiet and leafy street between Oberlaaer Straße and Ampferergasse. The Oberlaa spa gardens can be reached on foot in approx. 15 minutes.

**Public transportation:**

- Subway U1 Neulaa (5 minutes on foot)
- Bus 17A and N17 (5 minutes on foot), 16A, 67A, 67B

**Infrastructure:**

- Numerous kindergartens, educational institutions
- Stores for daily needs are also located in the immediate vicinity

The purchase price quoted is a net price for investors, for owner-occupiers 20% VAT will be added.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <2.750m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap