

# NEUBAUWOHNUNG MIT EXKLUSIVER AUSTATTUNG



**Objektnummer: 53683**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh.  
Gerald Frank**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	229.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mahyar Bozorg**

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

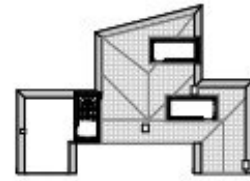
T +43 1 512 04 88  
H +436609318619

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





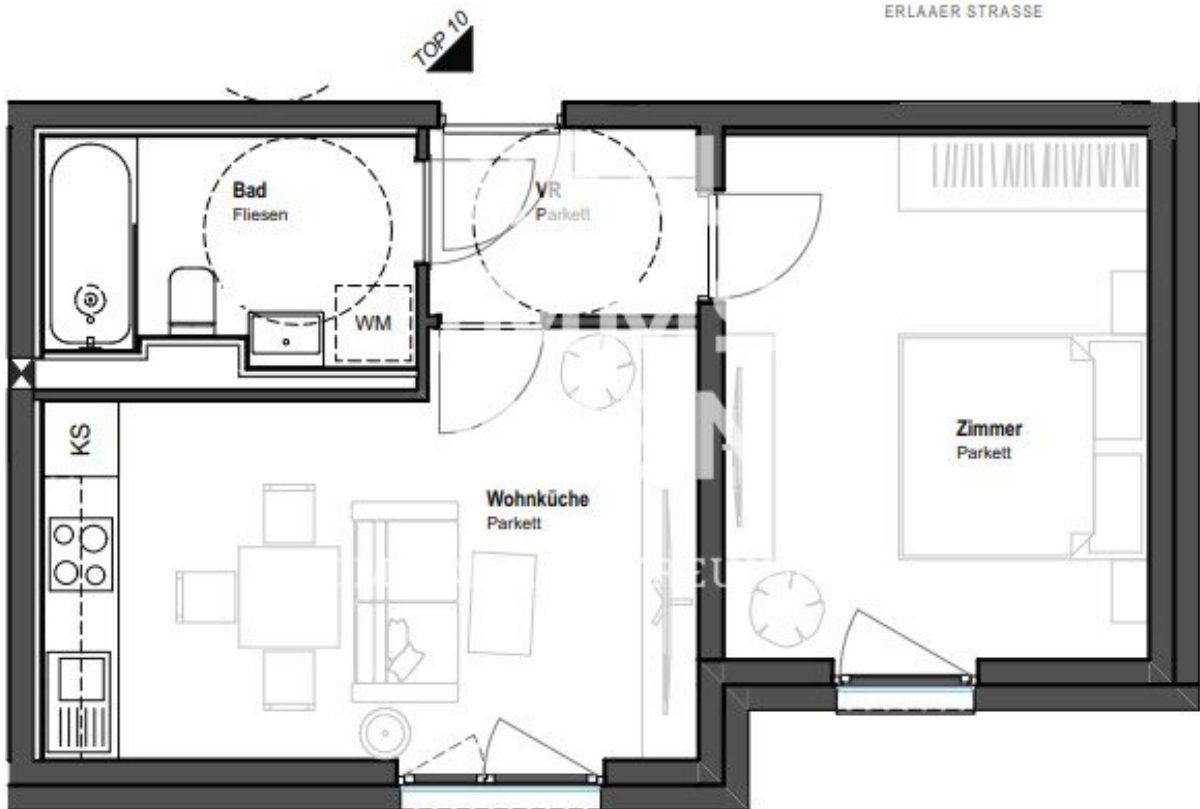
TOP 10		
Kellerabteil	AR Top 10	2,31
		2,31 m <sup>2</sup>
Wohnräume	Bad	5,37
	VR	3,16
	Wohnküche	15,51
	Zimmer	13,95
		37,99 m <sup>2</sup>



Überblick  
2. Obergeschoss



ERLAAER STRASSE



Grundriss 1:50

**Achtung:**

Planänderungen aus technischen bzw. statischen Gründen möglich!

Rohbaumaße und Planmaße sind NICHT zur Anfertigung von Einbaumöbeln geeignet!

Wandfliesen: weiß (30x60cm o.ä.)  
Bodenfliesen: "clay" (warmes grau), 60x60cm o.ä.  
Parkett: Landhausdielen Eiche (mind.4mm Nutzschrift)



ES 150

TOP 10

*Atelier* stefanie wolff

PROJEKT:	ES 150
WOHNUNG:	TOP 10
GESCHOSS:	2. OG
HAUS:	Vorderhaus
MASSTAB:	1:50
DATUM:	05.03.24
PLANNUMMER:	

# Objektbeschreibung

Besuchen Sie auch unsere **virtuelle 360 Grad**

**Besichtigung:** <https://my.matterport.com/show/?m=JGmk7gLBw7p>

Zum Verkauf gelangen 16 topmoderne, schlüsselfertige Wohnungen mit Außenflächen (Garten, Balkon, Terrassen) sowie 1 Geschäftslokal und 9 Tiefgaragen-Stellplätze.

Die ideal aufgeteilten 1 bis 4 Zimmer Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen zum Nettopreis (auf Anfrage) erworben werden.

Ausgestattet mit moderner und hochwertiger Technik sowie zeitlosem Design bieten sie außergewöhnlichen Wohnkomfort.

Die Wohnungen sind vorraussichtlich ab dem 4. Quartal 2024 bezugsfertig.

## Highlights:

- Ziegelmassiv Bauweise
- Dämmung für niedrigen Heizbedarf
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit PV-Unterstützung für optimalen Energieverbrauch
- Dielen-Parkettboden
- Fussbodenheizung
- 3-Fach Isolierverglasung Fenster inkl. UV-Schutz
- Vorbereitung für Klimaanlage (Split-Geräte) in den Wohnungen
- E-Ladestation für jeden Garagenplatz
- Abstellraum für Kinderwagen/Fahrrad
- Lift
- Keller

Sollten Sie an diesem Objekt Interesse haben und einen Besichtigungstermin wünschen oder sonstige Fragen haben, so ersuchen wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

[Top 1: Geschäftslokal 28m<sup>3</sup>](#)

[Top 2: Gartenwohnung 37m<sup>2</sup>](#)

[Top 3: Gartenwohnung 47m<sup>2</sup>](#)

[Top 4: 71m<sup>2</sup> + 2 Balkone](#)

[Top 5: 73m<sup>2</sup> + 2 Balkone](#)

[Top 6: 39m<sup>2</sup>](#)

[Top 7: 38m<sup>2</sup>](#)

[Top 8: 73m<sup>2</sup> + 2 Balkone](#)

[Top 9: 73m<sup>2</sup> + 2 Balkone](#)

[Top 10: 38m<sup>2</sup>](#)

[Top 11: 39m<sup>2</sup>](#)

[Top 12: 85m<sup>2</sup> Dachgeschoss + Terrasse](#)

[Top 13: 115m<sup>2</sup> Dachgeschoss + Terrasse](#)

[Top 15: 68m<sup>2</sup> Stadthaus + Garten + Dachterrasse](#)

[Top 16: 52m<sup>2</sup> Stadthaus + Garten](#)

[Top 17: 43m<sup>2</sup> Stadthaus + Garten](#)

[Top 18: 88m<sup>2</sup> Stadthaus + Dachterrasse](#)

Der Verkaufspreis für Anleger beträgt 208.700€ netto.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap