

Erlaaer Straße 150/13, 1230 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56033

Moderner Dachgeschoss-Neubau mit XXL-Dachterrasse und vielen Technischen Raffinessen in U-Bahn nähe



Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

Moderner Dachgeschoss-Neubau mit XXL-Dachterrasse und vielen Technischen Raffinessen in U-Bahn nähe



Lage

U6 Erlaaer Straße

In wenigen Gehminuten zur U-Bahn-Linie U6 bzw. zur Badner Bahn. So können Sie die Ruhe des Stadtrandes genießen, sind aber auch gut zur Wiener Innenstadt angebunden. Auch für Shopping-Vergnügen ist mit dem **Westfield Shopping City Süd** gesorgt.

PROJEKT

- 17 Neubauwohnungen mit 1-4 Zimmer
- 9 Garagenstellplätze mit E-Ladestationen
- davon 3 exklusive DG-Wohnungen
- Wohnflächen zwischen 28 und 106 m²
- **Fast alle Wohnungen mit mindestens einer Außenfläche**

HIGHLIGHTS

- **Parkettböden** Eiche Landhausdielen
- **Fußbodenheizung** befeuert mit Luftwärmepumpe unterstützt durch eine PV-Anlage
- **E-Ladestation** bei jedem Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage
- **Badezimmer** mit Wanne oder Dusche
- **Großformatige Bodenfliesen** (60 cm x 60 cm)
- **Großformatige Wandfliesen** (30 cm x 60 cm)
- Innentüren der Marke **DANA**
- Kunststoff-Alu-Fenster mit **3-fach Isolierverglasung**
- **Außenliegender Sonnenschutz**
- Vorbereitung für Klimageräte in jeder Wohnung
- Eingangstüre der mit Mehrfachverriegelung und Türwinkelspion. WK 2 und EI30
- eigener **Kleinkinderspielplatz**

- Terrassendielen aus **sibirischer Lärche**

Geplante Fertigstellung: Q1 2026

Betriebskostenschätzung

Betriebskosten: 1,75 €/m² WNFL

Betriebskosten Stellplatz: 1,63 €/m² NFL

Rücklage 0,36 €/m²

Kaufpreis Anleger:

€ 758.072,64 zzgl. 20% USt.

optional Stellplatz: € 27.600,00 zzgl. 20% USt.

Kaufpreis Eigennutzer:



€ 823.992,00

optional Stellplatz: € 30.000,00

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 105,98 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 6,26 m ²	Beziehbar:	01.08.2025
Terrassenfläche:	ca. 31,55 m ²	Mobiliar:	Bad
Loggiafläche:	ca. 12,05 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	1. DG	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	4	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bäder:	2	Bauart:	Neubau
WCs:	2	Zustand:	Erstbezug
Abstellräume:	1	Baujahr:	2023
Keller:	1	Ausrichtung:	Südwesten
Terrassen:	1	Energieausweis	
Loggien:	1	Gültig bis:	05.05.2033
		HWB:	 36,4 kWh/m ² a
		fGEE:	 0,68

Ausstattung

Bauweise:	Stahlbeton	WCs:	Getrennte Toiletten
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Badewanne
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Stellplatzart:	Tiefgarage
Befeuerung:	Solarenergie, Luftwärmepumpe	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Seniorengerecht, Rollstuhlgerecht, Kinderspielplatz
Fenster:	Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster		

Preisinformationen

Kaufpreis:	758.072,64 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	27.290,62 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

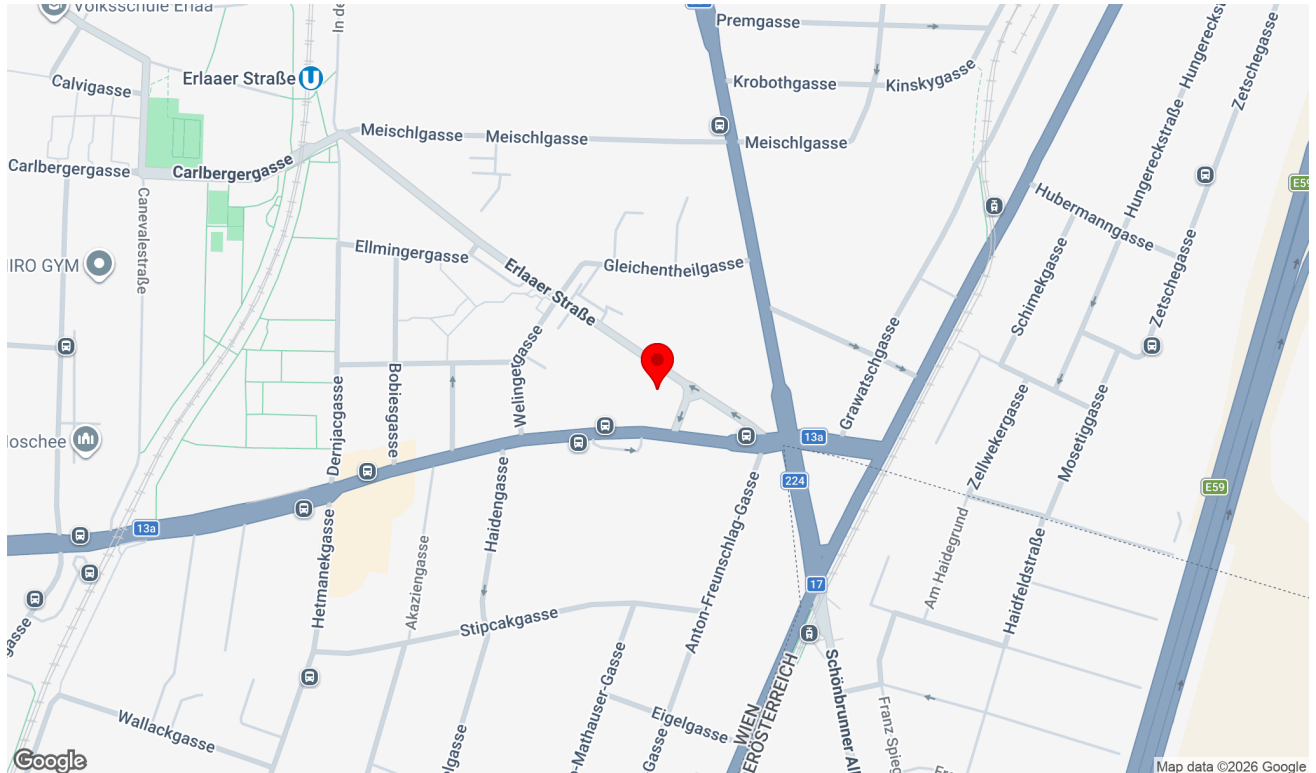






Lage

Erlaaer Straße 150/13, 1230 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	150 m
Apotheke	450 m
Klinik	1.700 m
Krankenhaus	1.700 m

Nahversorgung

Supermarkt	275 m
Bäckerei	1.375 m
Einkaufszentrum	900 m

Verkehr

Bus	100 m
U-Bahn	525 m
Straßenbahn	2.650 m
Bahnhof	375 m
Autobahnanschluss	800 m

Kinder & Schulen

Schule	625 m
Kindergarten	200 m
Universität	4.850 m
Höhere Schule	3.250 m

Sonstige

Geldautomat	425 m
Bank	1.425 m
Post	1.350 m
Polizei	1.475 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

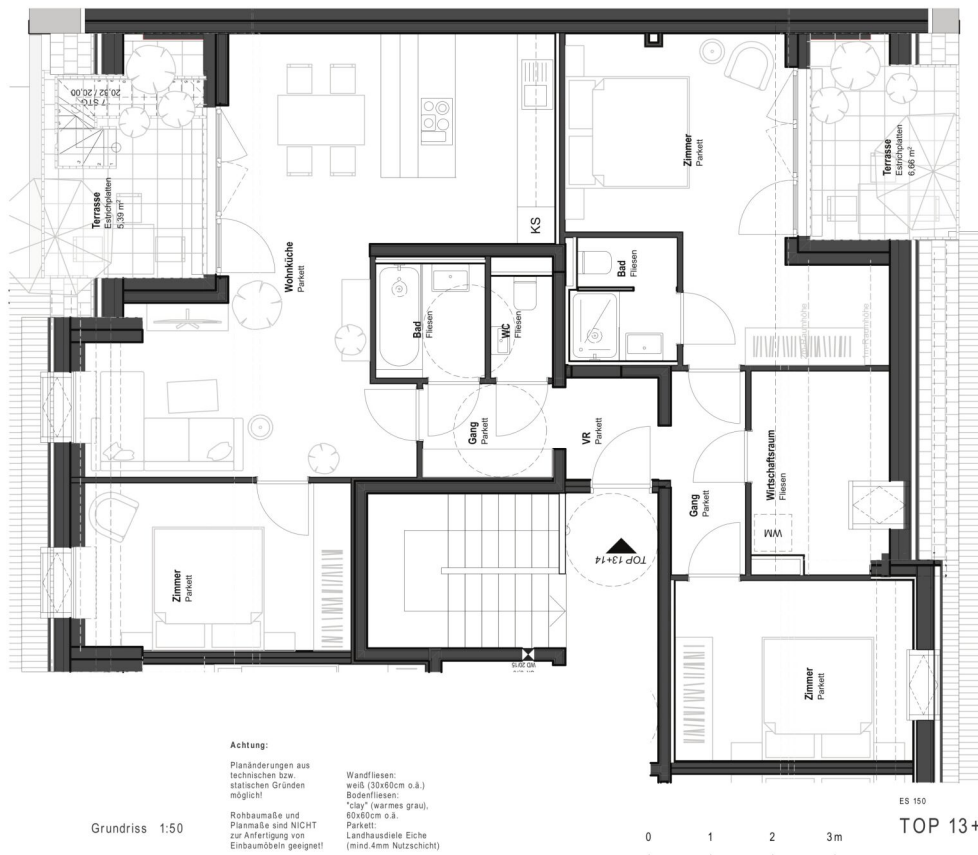
Pläne



Achtung:

Planänderungen aus
technischen bzw.
statischen Gründen

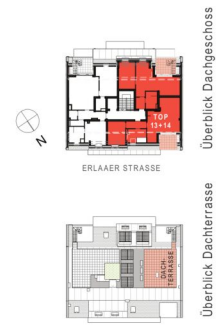
Wandfliesen:
weiß (30x60cm o.ä.)



Grundriss 1:50

Achtung:
Planänderungen aus technischen bzw. statischen Gründen möglich!
Rohbaumaße und Plinumaße sind NICHT zur Anfertigung von Einbaumöbeln geeignet!

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



TOP 13 + 14	
Dachterrasse	31,55
	31,55 m²
Kellerabteil	AR TOP 13+14
	6,26
	6,26 m²
Terrasse	Terrasse
	12,95
	12,95 m²
Wohnräume	Wirtschaftsraum
	7,40
	3,04
	2,72
	3,24
	3,28
	2,40
	1,70
	35,53
	12,85
	19,29
	11,11
	114,61 m²

Atelier stefanie wolff

PROJEKT: ES 160
WOHNUNG: TOP 13+14
GESCHOSS: DG
HAUS: Vorderhaus
MASSTAB: 1:50
DATUM: 05.03.24
PLANNUMMER:

ein Projekt der Erlaarerstraße 150 Immobilien GmbH, Trauttmansdorffgasse 5/3, 1130 Wien

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at