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

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@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 m² | Nutzungsart: | Wohnen |
| Kellerfläche: | ca. 6,26 m² | Beziehbar: | 01.08.2025 |
| Terrassenfläche: | ca. 31,55 m² | Mobiliar: | Bad |
| Loggiafläche: | ca. 12,05 m² | 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 | | |
| Loggien: | 1 | Energieausweis: | |
| | | Gültig bis: | 05.05.2033 |
| | | HWB: | B 36,4 kWh/m²a |
| | | fGEE: | A+ 0,68 |

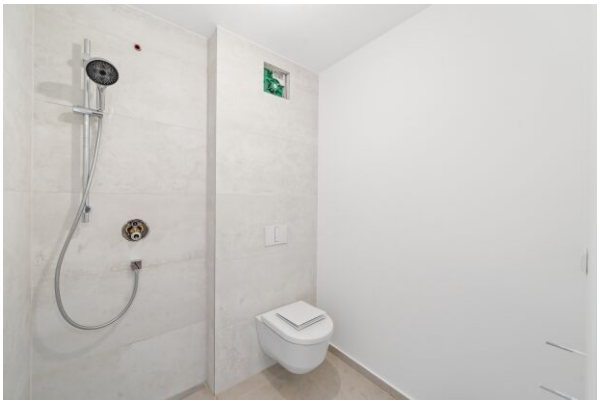
# Ausstattung

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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: | Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster | | |

# Preisinformationen

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

# Weitere Fotos



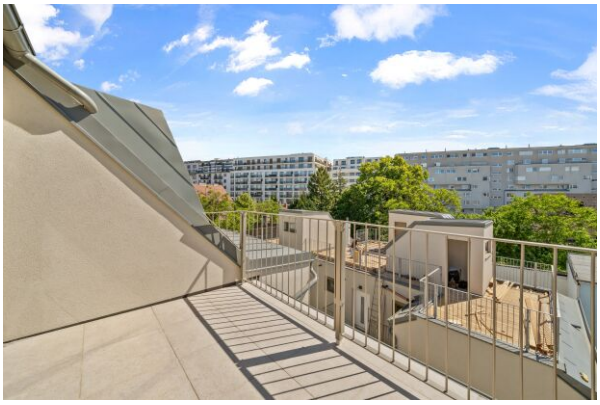
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

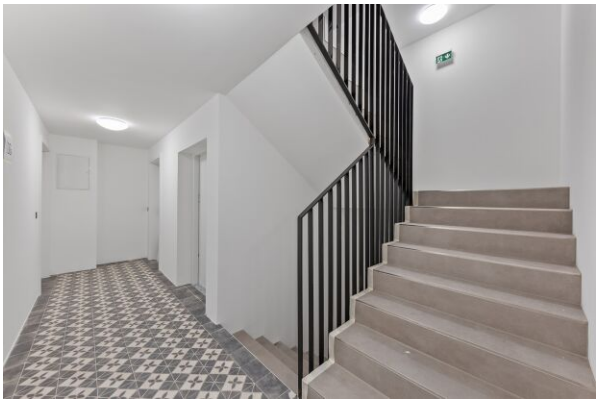
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

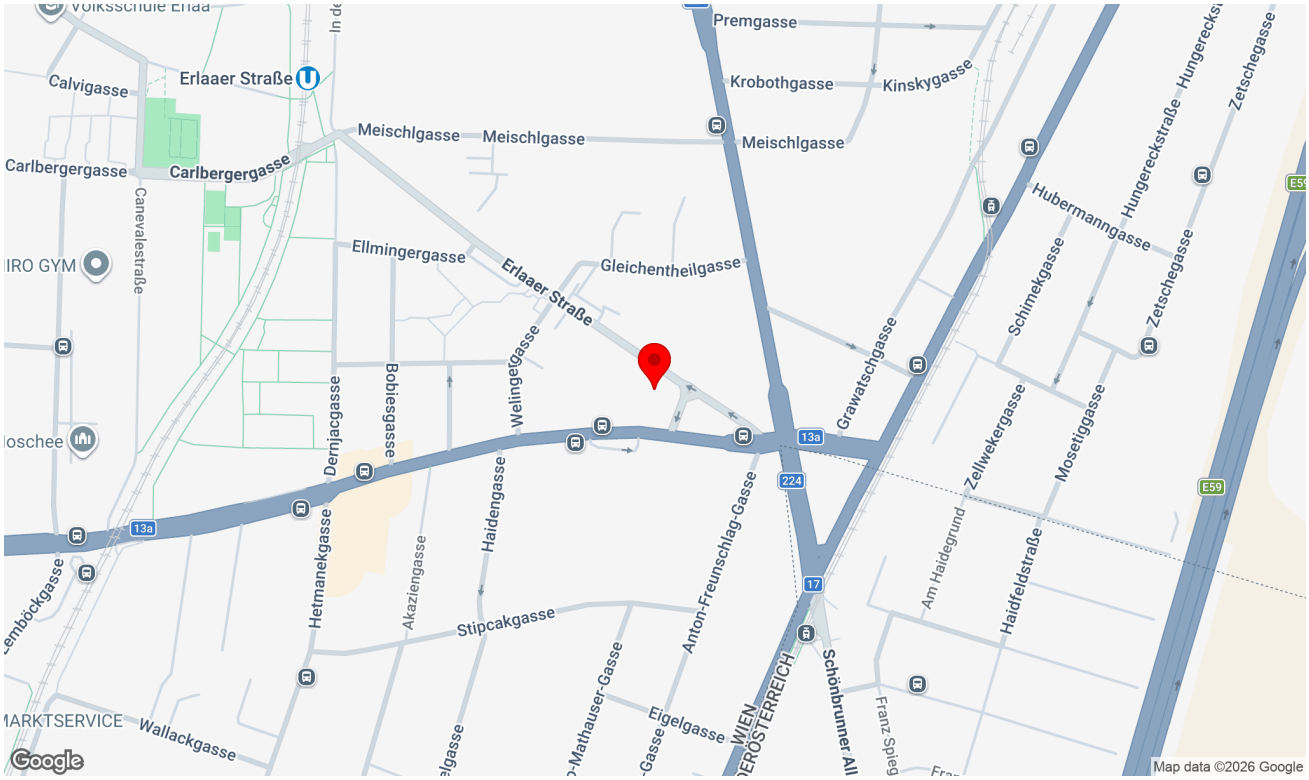




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

# 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

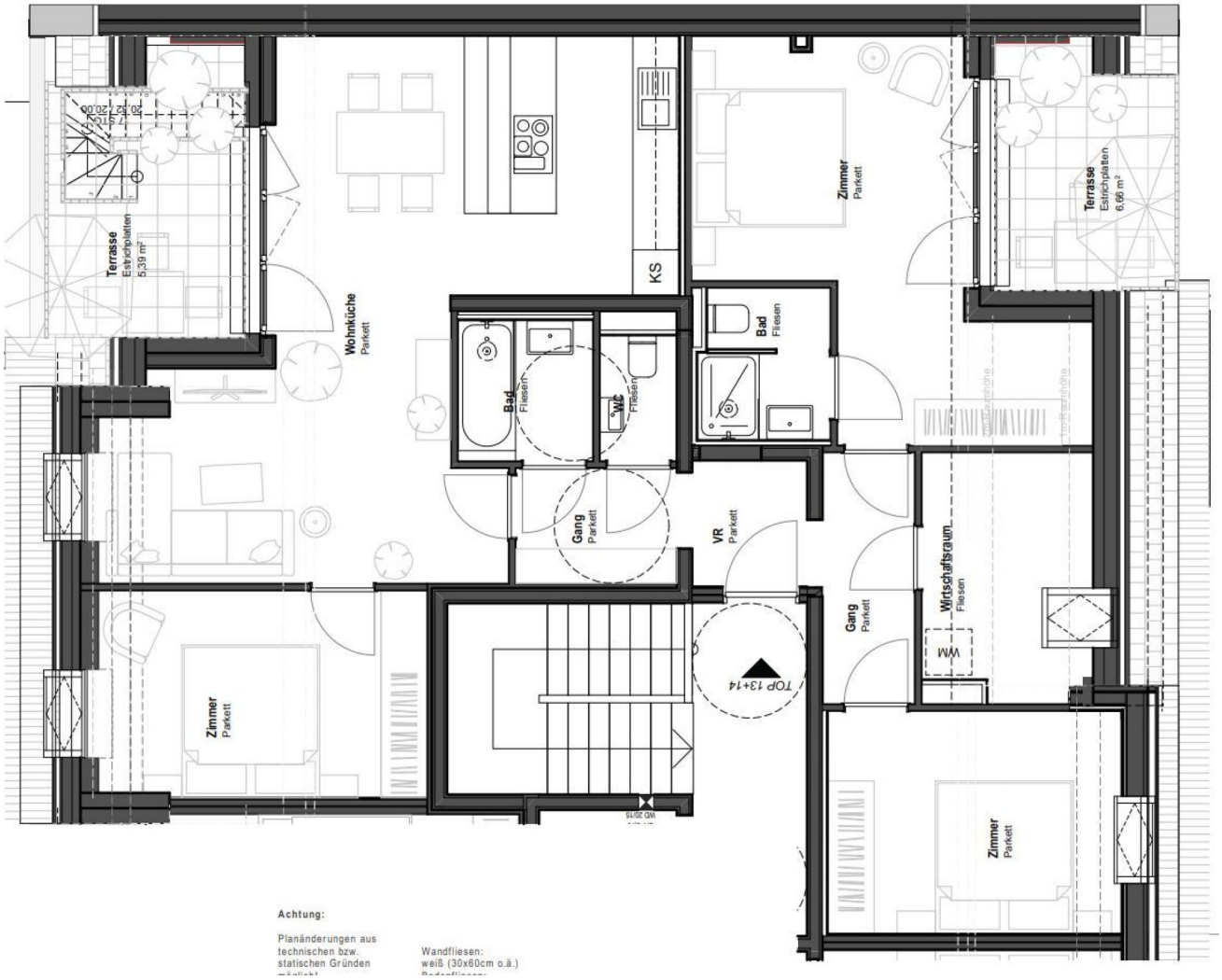
| | |
|---|---|
| Schule | 625 m |
| Kindergarten | 200 m |
| Universität | 4.850 m |
| Höhere Schule | 3.250 m |

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Pläne


Terrasse
Estrichplatten
5,39 m²
Wohnküche
Parkett
KS
Zimmer
Parkett
Terrasse
Estrichplatten
6,66 m²
Bad
Fliesen
WC
Fliesen
Bad
Fliesen
Gang
Parkett
VR
Parkett
Wirtschaftsraum
Fliesen
WM
Gang
Parkett
TOP 13+14
Zimmer
Parkett
Zimmer
Parkett
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 Planmaße sind NICHT zur Anfertigung von Einbaumöbeln geeignet!

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

ERLAAER STRASSE

Überblick Dachgeschoss

Überblick Dachterrasse

| TOP 13 + 14 | | |
|---|---|---|
| Dachterrasse | Dachterrasse | 31,55 |
| | | **31,55 m²** |
| Kellerabteil | AR Top 13+14 | 6,26 |
| | | **6,26 m²** |
| Terrasse | Terrasse | 12,05 |
| | | **12,05m²** |
| Wohnräume | Wirtschaftsraum | 7,40 |
| | Bad | 3,04 |
| | Bad | 2,72 |
| | Gang | 3,24 |
| | Gang | 3,28 |
| | Vr | 2,40 |
| | WC | 1,70 |
| | Wohnküche | 35,53 |
| | Zimmer | 12,85 |
| | Zimmer | 19,29 |
| | Zimmer | 11,11 |
| | | **114,61 m²** |

Atelier stefanie wolff

ES 150

## TOP 13+14

| | |
|---|---|
| PROJEKT: | ES 150 |
| WOHNUNG: | TOP 13+14 |
| GESCHOSS: | DG |
| HAUS: | Vorderhaus |
| MASSTAB: | 1:50 |
| DATUM: | 05.03.24 |
| PLANNUMMER: | |

ein Projekt der Erlaaerstraße 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