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 m²
Kellerfläche:	ca. 6,26 m²
Terrassenfläche:	ca. 31,55 m²
Loggiafläche:	ca. 12,05 m²
Etage:	1. DG
Zimmer:	4
Bäder:	2
WCs:	2
Abstellräume:	1
Keller:	1
Terrassen:	1
Loggien:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	01.08.2025
Mobiliar:	Bad
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2023
Ausrichtung:	Südwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	05.05.2033
HWB:	B 36,4 kWh/m²a
fGEE:	A+ 0,68

Ausstattung

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

Preisinformationen

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

Weitere Fotos





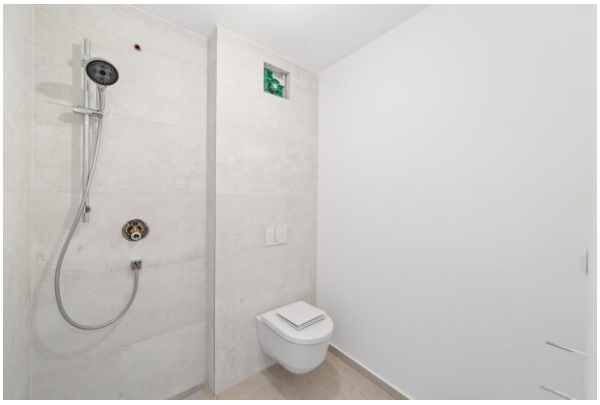














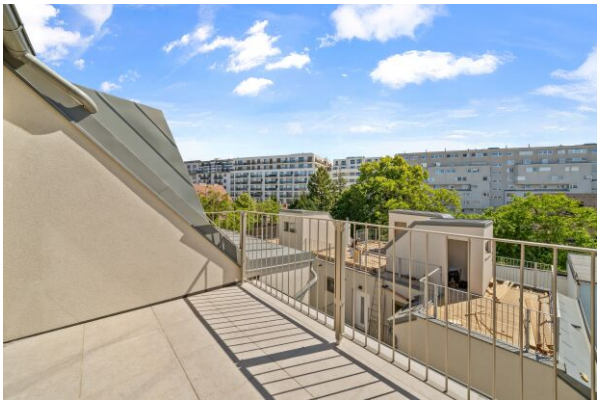






RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX







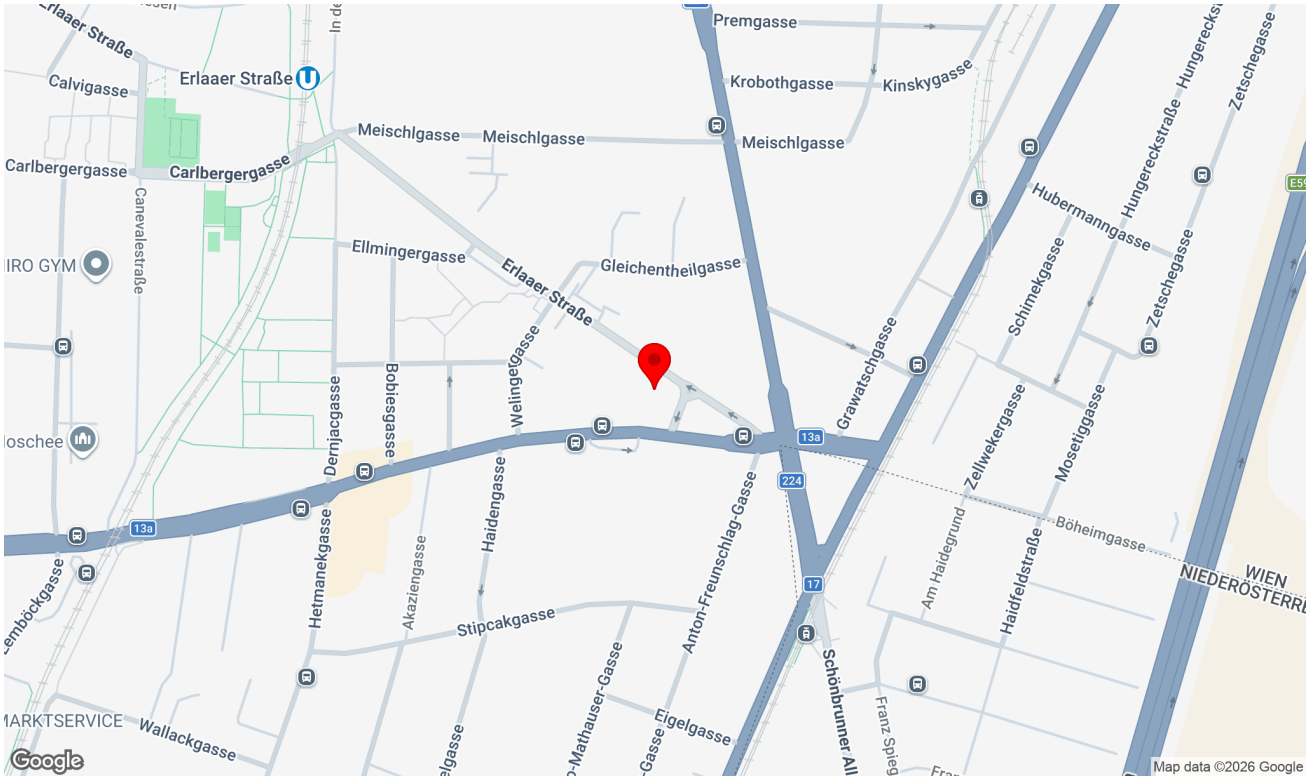




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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

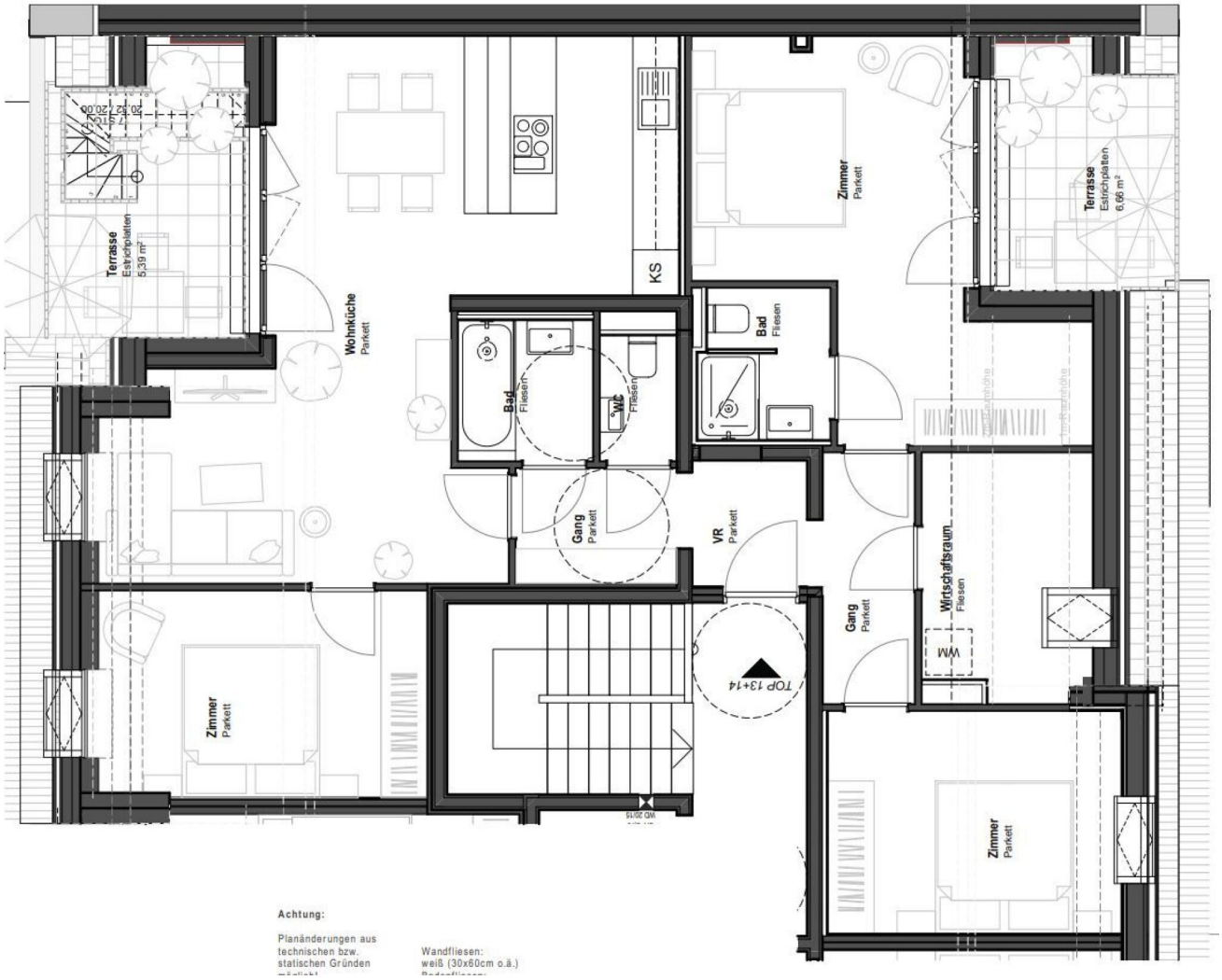
Schule	625 m
Kindergarten	200 m
Universität	4.850 m
Höhere Schule	3.250 m

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)



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

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

ES 150

TOP 13+14

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