Erlaaer Straße 150/10, 1230 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56029

# Moderner Neubau mit 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 Neubau mit 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**:

€ 230.397,44 zzgl. 20% USt.

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

**Kaufpreis Eigennutzer:**

€ 250.432,00

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. 37,99 m² |
| Kellerfläche: | ca. 2,31 m² |
| Etage: | 2. Etage |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WCs: | 1 |
| Keller: | 1 |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen |
| Beziehbar: | 01.08.2025 |
| Mobiliar: | Bad |
| Heizung: | Fußbodenheizung |
| Lagebewertung: | sehr gut |
| Lärmpegel: | geringe Beeinträchtigung |
| Bauart: | Neubau |
| Zustand: | Erstbezug |
| Baujahr: | 2023 |
| Ausrichtung: | Nordosten |

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: | 230.397,44 € |

| | |
|---|---|
| Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| Provision: | 8.294,31 € 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

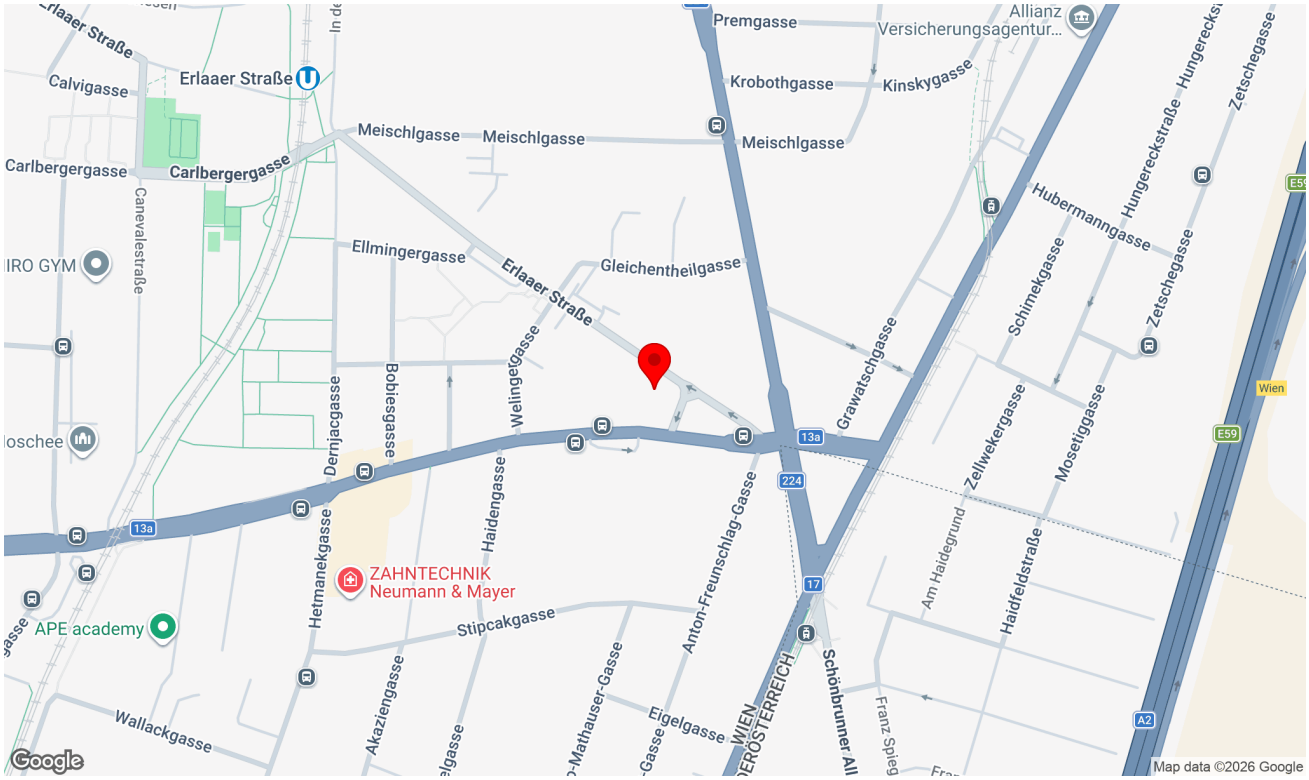
FN: 318868 z
HG Wien

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 150/10, 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 | 4.325 m |

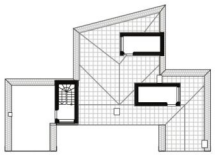
### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Pläne

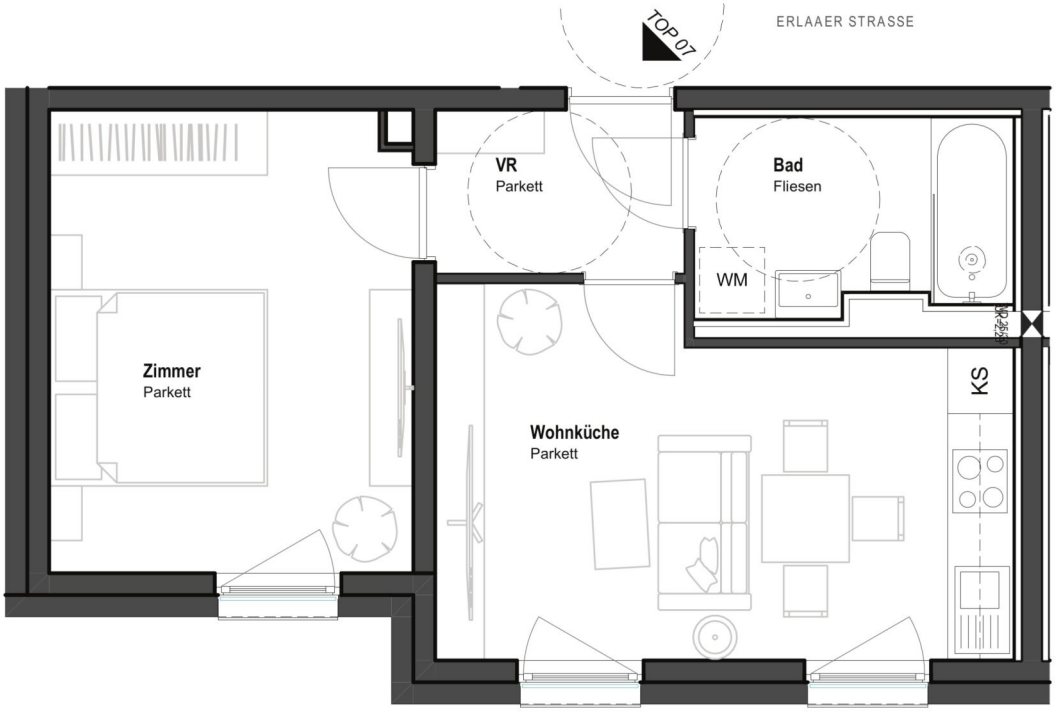
| TOP 11 | | |
|---|---|---|
| Kellerabteil | AR Top 11 | 3,16 |
| | | **3,16 m²** |
| Wohnräume | Bad | 5,17 |
| | VR | 3,37 |
| | Wohnküche | 16,07 |
| | Zimmer | 14,01 |
| | | **38,62 m²** |



Überblick 2.Obergeschoss

N

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: Landhausdiele Eiche (mind.4mm Nutzschicht)

0 1 2 3 m

Atelier stefanie wolff

ES 150

TOP 11

| | |
|---|---|
| PROJEKT: | ES 150 |
| WOHNUNG: | TOP 11 |
| GESCHOSS: | 2.OG |
| HAUS: | Vorderhaus |
| MASSTAB: | 1:50 |
| DATUM: | 05.03.24 |
| PLANNUMMER: | |

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

| Top | Himmels-richtung | Stock | Reine Wohnfläche | Zimmer | Loggia | Balkon | Terrasse | Garten | WNF inkl. gew. Freiflächen | angepasste Verkaufspreise (kaufmännische Rundung) **Endkunden** | angepasste Verkaufspreise NETTO (kaufmännische Rundung) **Vorsorge** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | NO | EG | 27,85 | 1 | | | | | 27,85 | € 172 900,00 | € 159 068,00 |
| 2 | SW | EG | 37,21 | 1 | | | 7,00 | 10,59 | 40,37 | € 253 600,00 | € 233 312,00 |
| 3 | SW | EG | 46,84 | 2 | | | 8,00 | 16,34 | 50,87 | € 325 800,00 | € 299 736,00 |
| 4 | SW | 1 | 71,47 | 3 | | 7,70 | | | 75,32 | € 498 200,00 | € 458 344,00 |
| 5 | SW | 1 | 73,38 | 3 | | 7,67 | | | 77,22 | € 510 800,00 | € 469 936,00 |
| 6 | NO | 1 | 38,86 | 2 | | | | | 38,86 | € 243 600,00 | € 224 112,00 |
| 7 | NO | 1 | 38,3 | 2 | | | | | 38,30 | € 240 100,00 | € 220 892,00 |
| 8 | SW | 2 | 70,93 | 3 | | 7,70 | | | 74,78 | € 510 400,00 | € 469 568,00 |
| 9 | SW | 2 | 73,03 | 3 | | 7,67 | | | 76,87 | € 524 600,00 | € 482 632,00 |
| 10 | NO | 2 | 37,99 | 2 | | | | | 37,99 | € 240 800,00 | € 221 536,00 |
| 11 | NO | 2 | 38,62 | 2 | | | | | 38,62 | € 244 800,00 | € 225 216,00 |
| 12 | SW | DG | 78,06 | 3 | 5,31 | | 33,00 | | 101,27 | € 688 600,00 | € 633 512,00 |
| 13 | SW | DG | 105,98 | 4 | 12,05 | | 31,55 | | 127,50 | € 792 300,00 | € 728 916,00 |
| 15 | SW | EG | 69,42 | 3 | | | 23,68 | 26,72 | 79,20 | € 450 000,00 | € 414 000,00 |
| 16 | NO | EG | 51,64 | 2 | | | 5,99 | 24,93 | 55,93 | € 342 900,00 | € 315 468,00 |
| 17 | SW | EG | 42,36 | 2 | | | 5,99 | 18,26 | 45,98 | € 275 000,00 | € 253 000,00 |
| 18 | SW | 1 | 80,52 | 4 | | 3,65 | 47,76 | | 87,42 | € 594 800,00 | € 547 216,00 |
| Parkplatz 1 | | | | | | | | | | € 30 000,00 | € 27 600,00 |
| Parkplatz 2 | | | | | | | | | | € 30 000,00 | € 27 600,00 |
| Parkplatz 3 | | | | | | | | | | € 30 000,00 | € 27 600,00 |
| Parkplatz 4 | | | | | | | | | | € 30 000,00 | € 27 600,00 |
| Parkplatz 5 | | | | | | | | | | € 30 000,00 | € 27 600,00 |
| Parkplatz 6 | | | | | | | | | | € 30 000,00 | € 27 600,00 |
| Parkplatz 7 | | | | | | | | | | € 30 000,00 | € 27 600,00 |
| Parkplatz 8 | | | | | | | | | | € 30 000,00 | € 27 600,00 |
| Parkplatz 9 | | | | | | | | | | € 30 000,00 | € 27 600,00 |
| | | | | | | | | | | | |

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