Erlaaer Straße 150/9, 1230 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56027

Moderner Neubau mit 2*Balkone 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 Neubau mit 2*Balkone 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:

€ 500.980,48 zzgl. 20% USt.

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

Kaufpreis Eigennutzer:

€ 544.544,00

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. 73,03 m²
Kellerfläche:	ca. 5,28 m²
Balkonfläche:	ca. 7,67 m²
Etage:	2. Etage
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1
Balkone:	2

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:	500.980,48 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	18.035,30 € 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

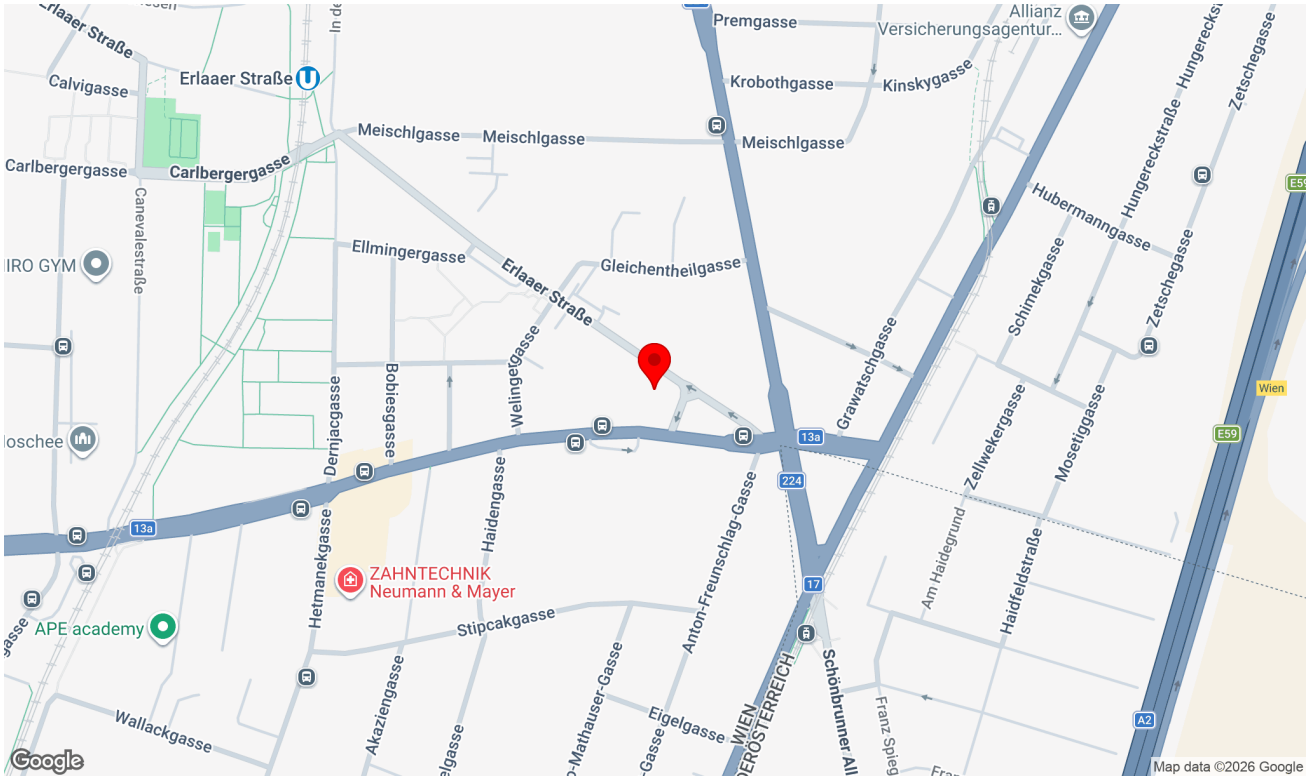
FN: 318868 z
HG Wien

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 150/9, 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

Balkon
Feinsteinzeug
3,82 m²
Balkon
Feinsteinzeug
3,85 m²
Zimmer
Parkett
Zimmer
Parkett
Wohnbereich
Parkett
Schrankr.
Parkett
Gang
Parkett
Ar
Parkett
Bad
Fliesen
WC
Fliesen
Kochnische
Parkett
16STG
18,00 27,00
WM
TOP 09
VR
Parkett
KS

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 09		
Balkon	Balkon	3,82
	Balkon	3,85
		7,67 m²
Kellerabteil	AR Top 09	5,28
		5,28 m²
Wohnräume	Ar	1,04
	Bad	4,35
	Gang	4,14
	Schrankr.	5,26
	VR	3,12
	WC	1,67
	Wohnküche	32,20
	Zimmer	10,92
	Zimmer	10,33
		73,03 m²

Atelier stefanie wolff

ES 150

TOP 09

PROJEKT:	ES 150
WOHNUNG:	TOP 09
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