

Erlaaer Straße 150/4, 1230 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56022

## Moderner Neubau mit 2\*Balkonen und vielen Technischen Raffinessen in U-Bahn nähe



Ihr Ansprechpartner

**B.A. Andreas Schmid**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at

www.riwog.at

## Moderner Neubau mit 2\*Balkonen 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 m<sup>2</sup>
- **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 €/m<sup>2</sup> WNFL

Betriebskosten Stellplatz: 1,63 €/m<sup>2</sup> NFL

Rücklage 0,36 €/m<sup>2</sup>

**Kaufpreis Anleger:**

€ 476.677,76 zzgl. 20% USt.

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

**Kaufpreis Eigennutzer:**



€ 518.128,00

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. 71,47 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 5,01 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.08.2025
Balkonfläche:	ca. 7,7 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Bad
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	1. Etage		
Zimmer:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Keller:	1	Baujahr:	2023
Balkone:	2	Ausrichtung:	Südwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	05.05.2033
		HWB:	 36,4 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,68

## Ausstattung

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

## Preisinformationen

Kaufpreis:	476.677,76 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	17.160,40 € inkl. 20% USt.

## Weitere Fotos

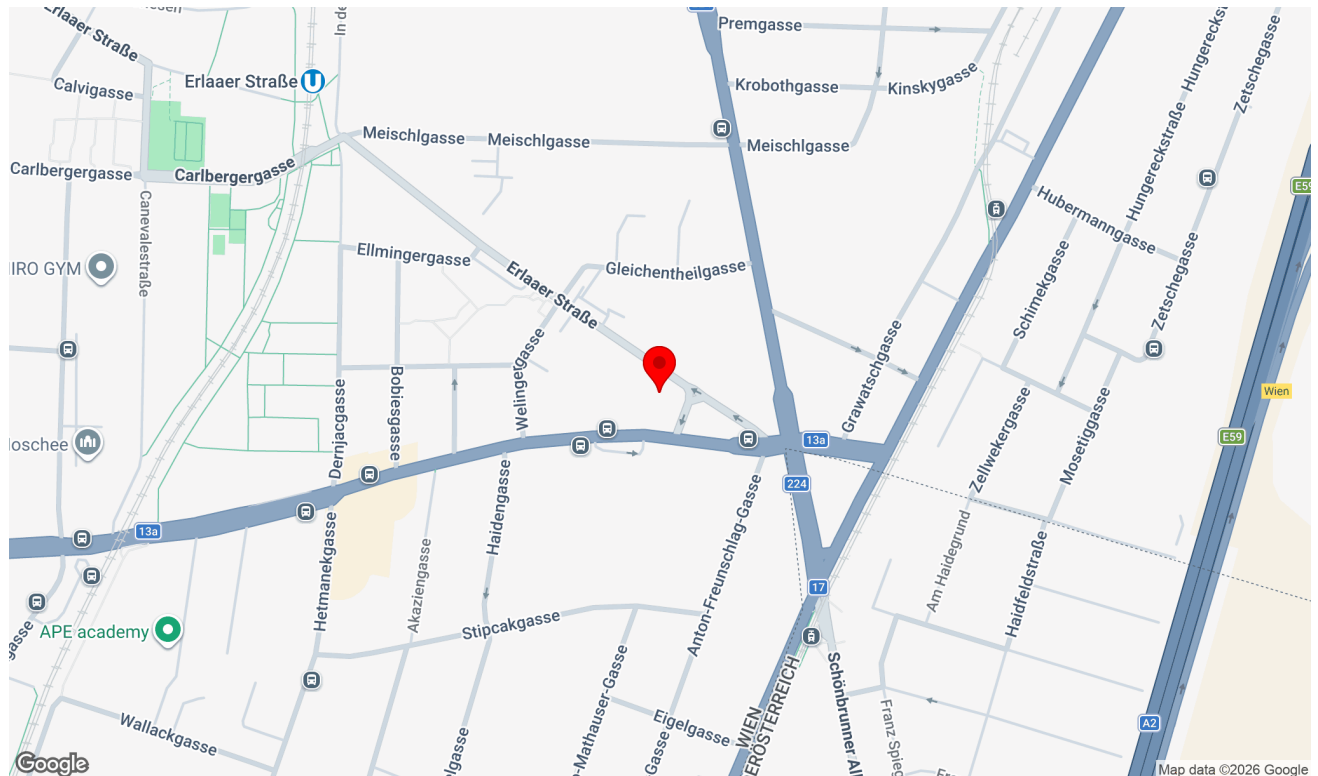






## Lage

Erlaaer Straße 150/4, 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

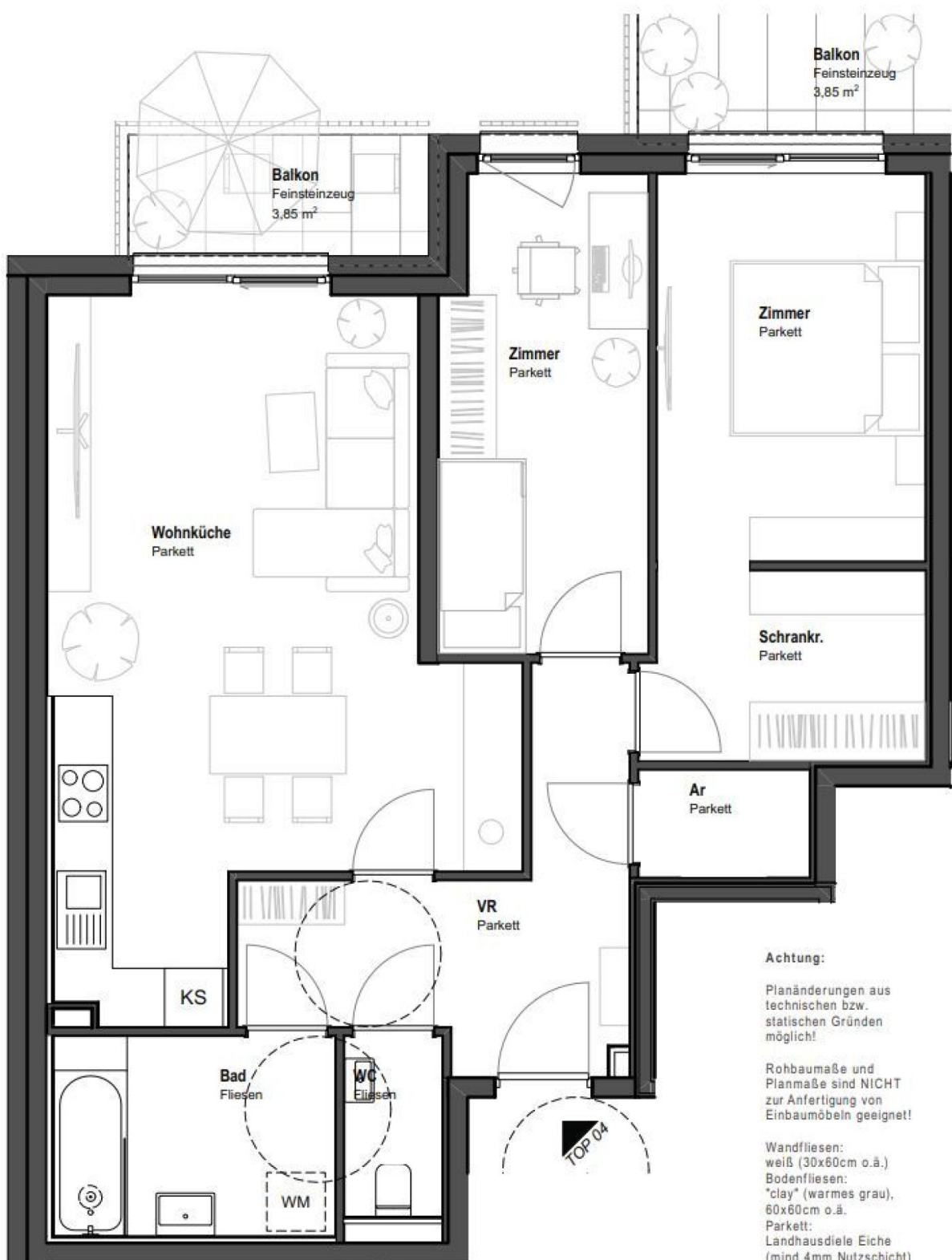
Schule	625 m
Kindergarten	200 m
Universität	4.850 m
Höhere Schule	4.325 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne





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: Landhausdielen Eiche (mind 4mm Nutzschrift)



TOP 04	
Balkon	Balkon 3,85
Balkon	Balkon 3,85
	7,70 m²
Kellerabteil	AR Top 04 5,01
	5,81 m²
Wohnräume	Ar 1,83
	Bad 5,38
	Schrankraum 4,97
	VR 9,19
	WC 1,75
	Wohnküche 27,42
	Zimmer 10,22
	Zimmer 10,71
	71,47 m²

*Atelier* stefanie wolff

ES 150

TOP 04

ein Projekt der Erlaerstraße 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