

Erlaer Straße 150/3, 1230 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56021

# Moderne Gartenwohnung 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

## Moderne Gartenwohnung 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 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-Ladestatione** 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)
- Innentürenen 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:**

€ 299.736,00 zzgl. 20% USt.

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

**Kaufpreis Eigennutzer:**

€ 325.800,00

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. 46,84 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 16,34 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.08.2025
Kellerfläche:	ca. 3,07 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Bad
Terrassenfläche:	ca. 8 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	EG	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	2	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	1	Zustand:	Erstbezug
Abstellräume:	1	Baujahr:	2023
Gärten:	1	Ausrichtung:	Südwesten
Keller:	1	Energieausweis	
Terrassen:	1	Gültig bis:	05.05.2033
		HWB:	B 36,4 kWh/m <sup>2</sup>
		fGEE:	A+ 0,68

## Ausstattung

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

## Preisinformationen

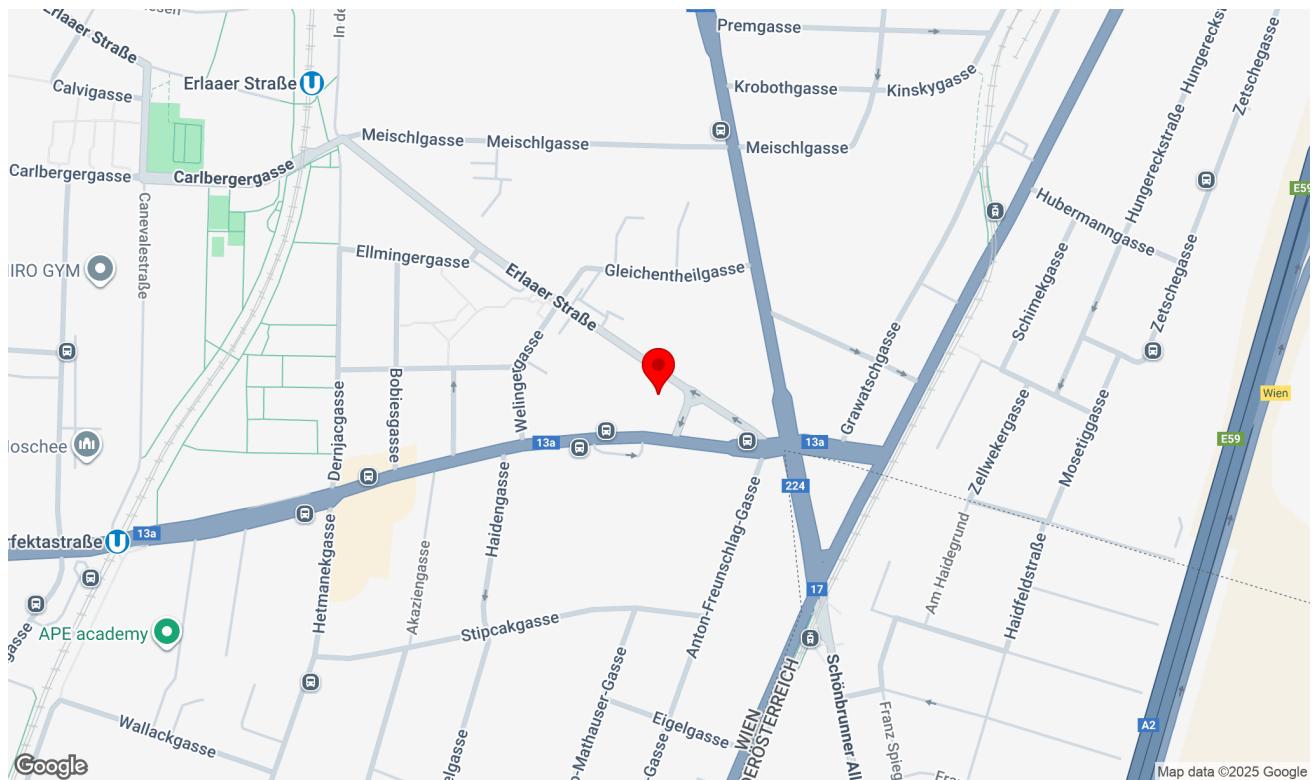
Kaufpreis:	299.736,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	10.790,50 € inkl. 20% USt.

## Weitere Fotos



## Lage

Erlaaer Straße 150/3, 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

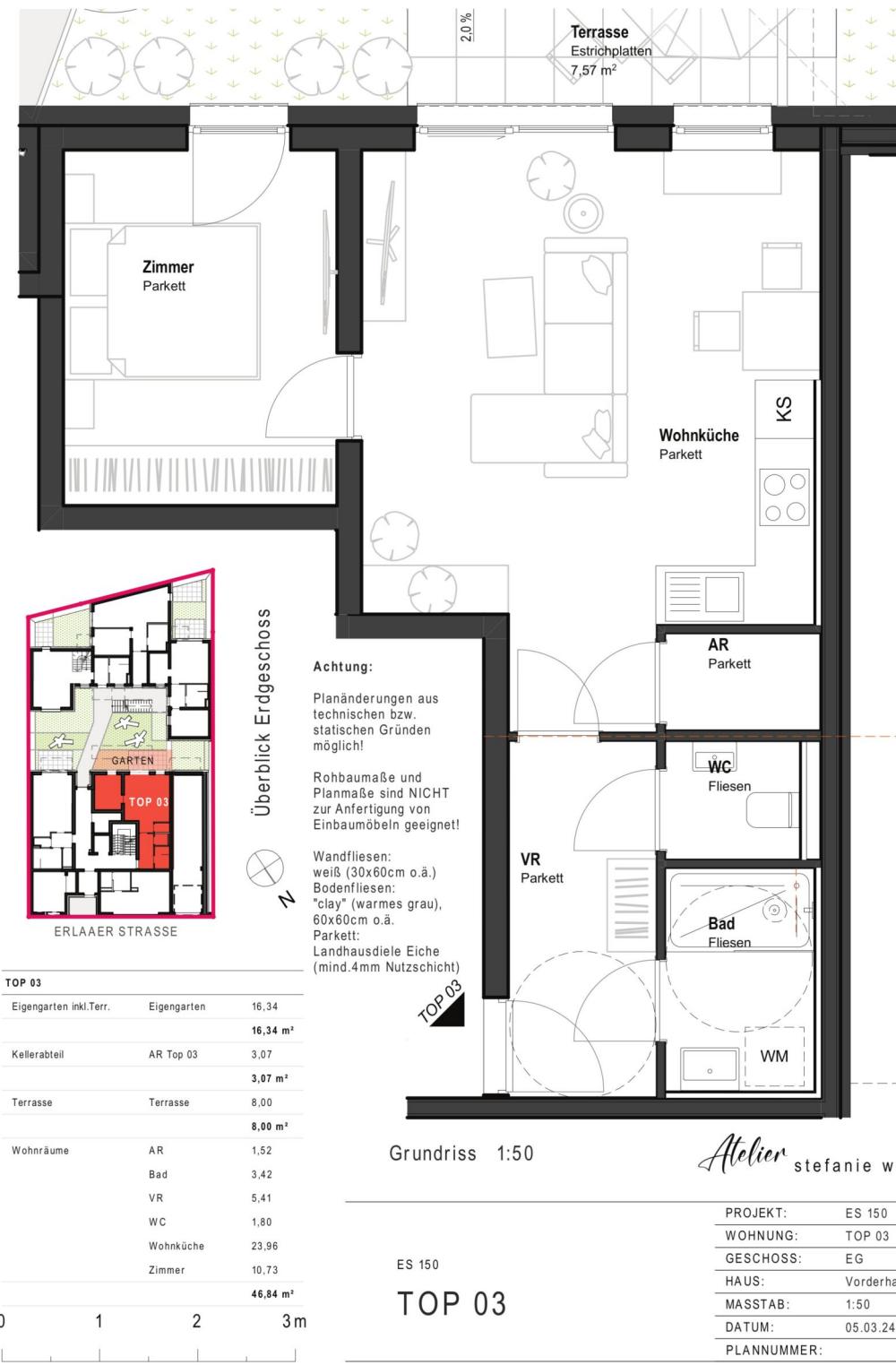
### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftroute / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne





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



Alexandra Wallner  
Financial Service

Gewerbliche Vermögensberatung und Vermittlung von Lebens- und Unfallversicherungen in der Form des Versicherungsagent, GISA Zahl: 30459618  
Versicherungsvermittlung in der Form Versicherungsagent gemäß § 137 f. Abs.2 GewO, GISA Zahl: 13722784  
Ungebundene Kreditvermittlung im Sinne von § 136e Abs. 2 GewO