

Erlaaer Straße 150/2, 1230 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56020

## Gartenwohnung mit moderner Ausstattung in super Lage



Ihr Ansprechpartner

**Aurelian Tranc**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

## Gartenwohnung mit moderner Ausstattung in super Lage



### 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** beheizt 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:**

€ 242.644,48 zzgl. 20% USt.

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

**Kaufpreis Eigennutzer:**



€ 263.744,00

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. 37,21 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 10,59 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.08.2025
Kellerfläche:	ca. 3,15 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Bad
Terrassenfläche:	ca. 7 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	EG	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	1	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:	 36,4 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,68

## Ausstattung

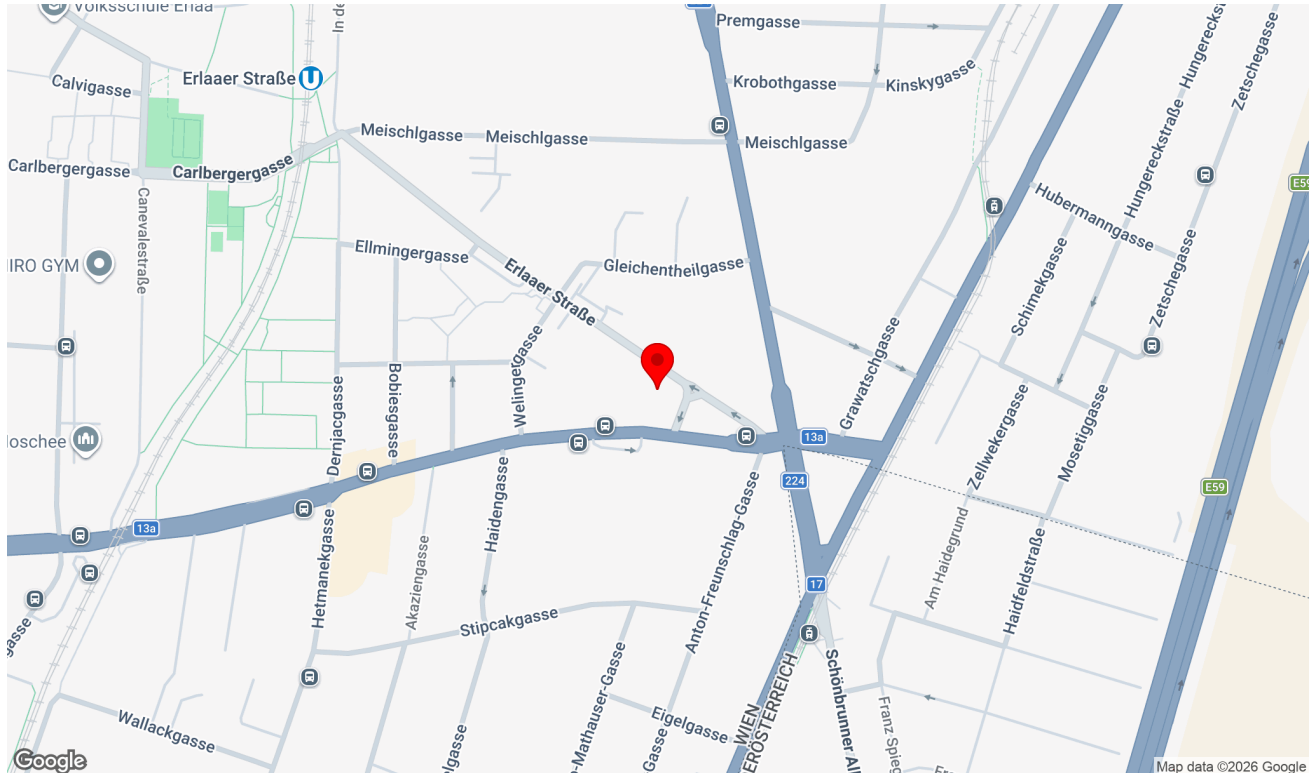
Bauweise:	Stahlbeton	Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Befeuerung:	Solarenergie, Luftwärmepumpe	Stellplatzart:	Tiefgarage
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Extras:	U-Bahn-Nähe,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

## Preisinformationen

Kaufpreis:	242.644,48 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	8.735,20 € inkl. 20% USt.

## Lage

Erlaaer Straße 150/2, 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

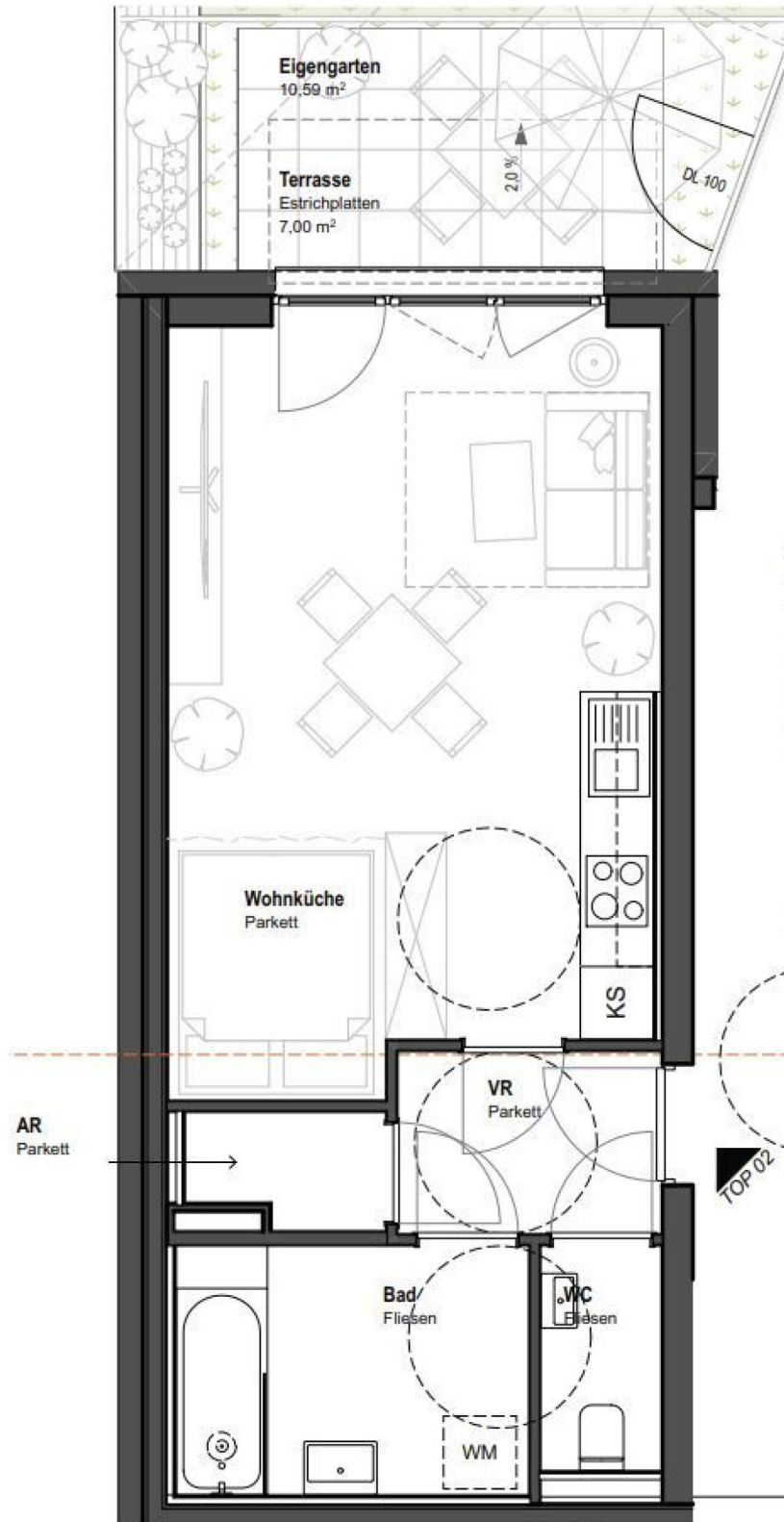
Schule	625 m
Kindergarten	200 m
Universität	4.850 m
Höhere Schule	3.250 m

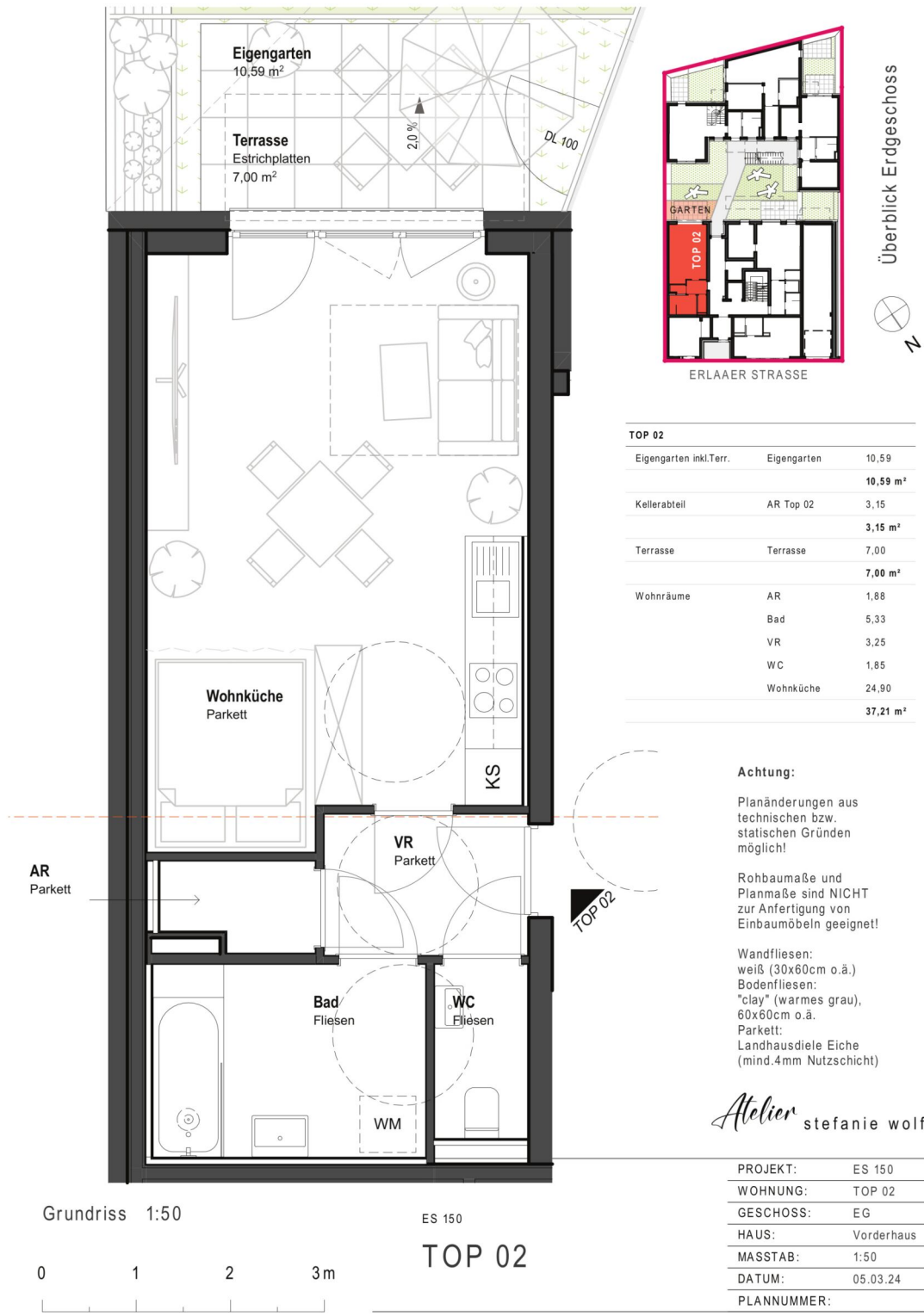
### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

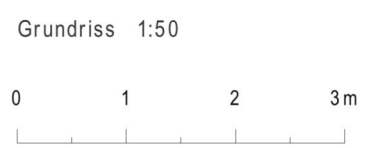




TOP 02		
Eigengarten inkl.Terr.	Eigengarten	10,59
		<b>10,59 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil	AR Top 02	3,15
		<b>3,15 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	Terrasse	7,00
		<b>7,00 m<sup>2</sup></b>
Wohnräume	AR	1,88
	Bad	5,33
	VR	3,25
	WC	1,85
	Wohnküche	24,90
		<b>37,21 m<sup>2</sup></b>

**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)

*Atelier* stefanie wolff



ES 150  
**TOP 02**

PROJEKT:	ES 150
WOHNUNG:	TOP 02
GESCHOSS:	EG
HAUS:	Vorderhaus
MASSTAB:	1:50
DATUM:	05.03.24
PLANNUMMER:	

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