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

Gartenwohnung mit moderner Ausstattung in super Lage

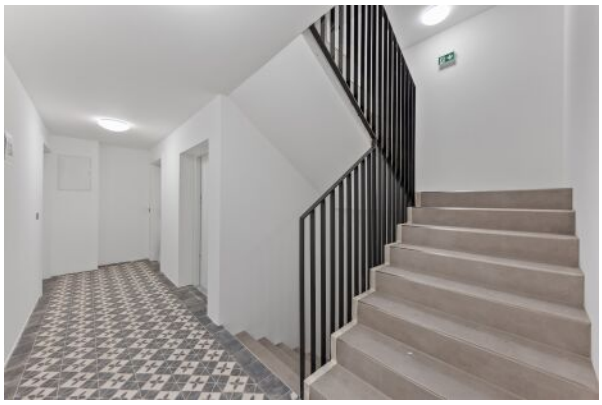




Ihr Ansprechpartner
Aurelian Tranc
Immobilienmakler
+43 1 / 512 88 89 - 31
+43 681 / 811 02 578
aurelian.tranc@riwog.at
www.riwog.at

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 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:
€ 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 m²
Gartenfläche:	ca. 10,59 m²
Kellerfläche:	ca. 3,15 m²
Terrassenfläche:	ca. 7 m²
Etage:	EG
Zimmer:	1
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Gärten:	1
Keller:	1
Terrassen:	1

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

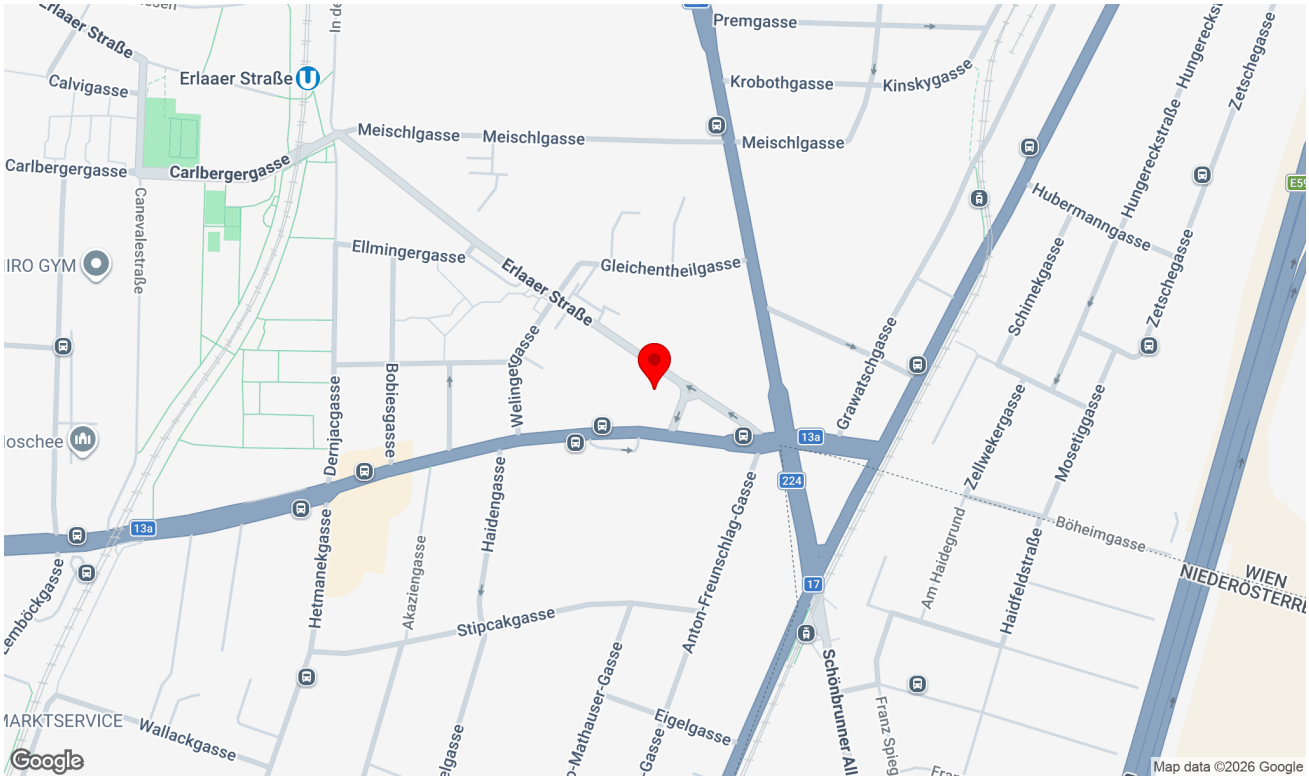
Bauweise:	Stahlbeton
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Solarenergie, Luftwärmepumpe
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Badewanne
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	U-Bahn-Nähe,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

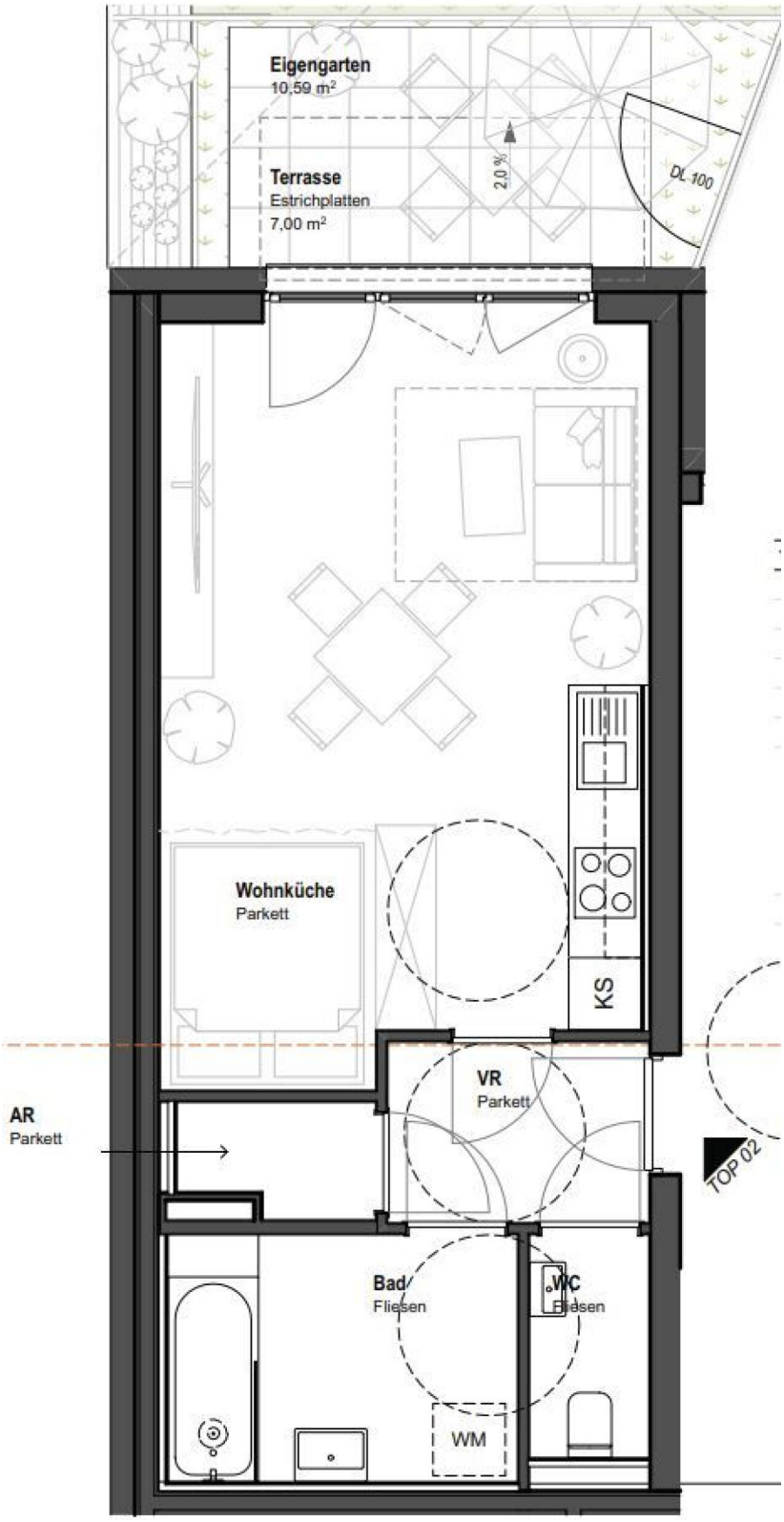
Schule	625 m
Kindergarten	200 m
Universität	4.850 m
Höhere Schule	3.250 m

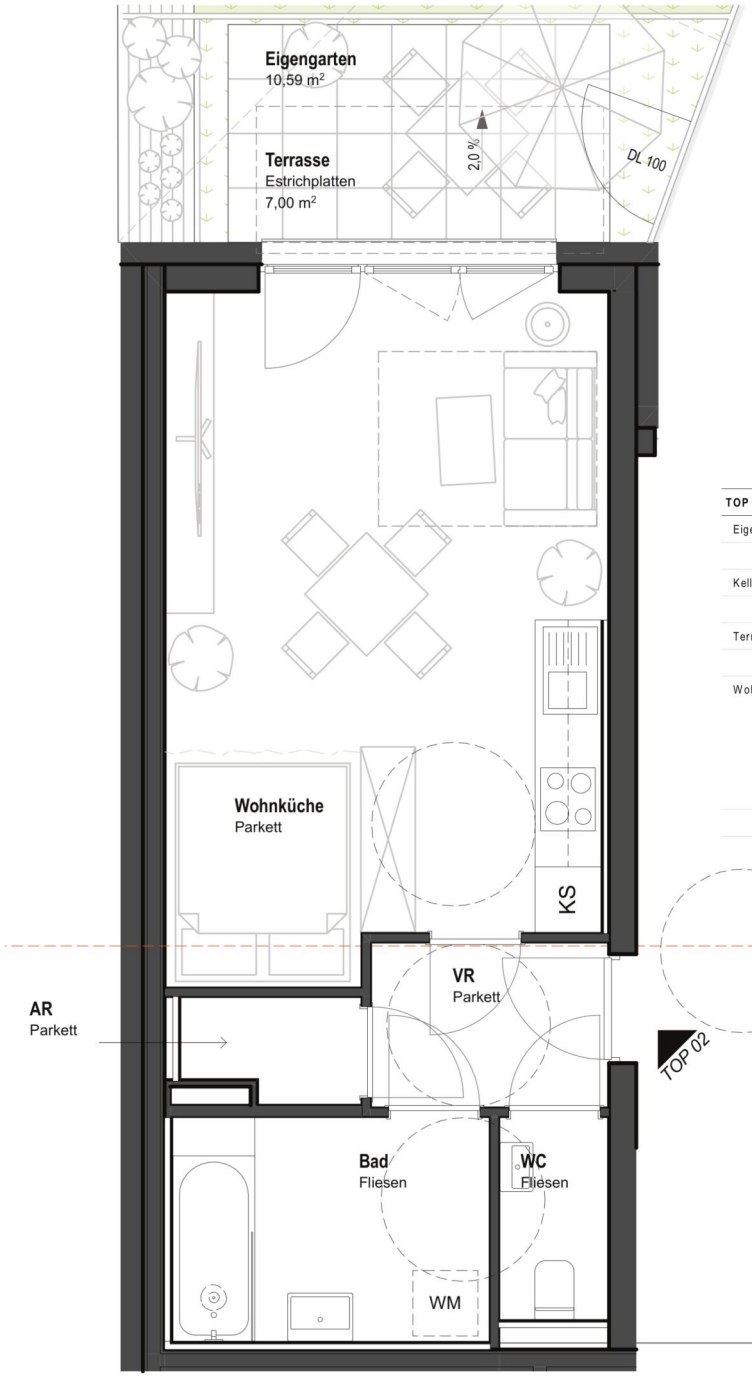
Sonstige

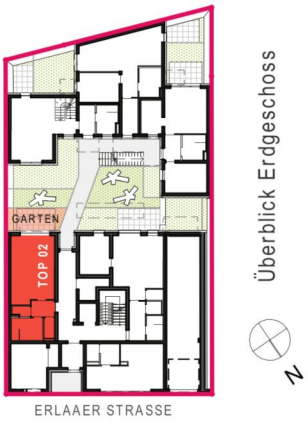
Geldautomat	425 m
Bank	1.425 m
Post	1.350 m
Polizei	1.475 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


Eigengarten
10,59 m²
Terrasse
Estrichplatten
7,00 m²
2,0 %
DL 100
Wohnküche
Parkett
KS
VR
Parkett
AR
Parkett
TOP 02
Bad
Fliesen
WC
Fliesen
WM





TOP 02		
Eigengarten inkl.Terr.	Eigengarten	10,59
		10,59 m²
Kellerabteil	AR Top 02	3,15
		3,15 m²
Terrasse	Terrasse	7,00
		7,00 m²
Wohnräume	AR	1,88
	Bad	5,33
	VR	3,25
	WC	1,85
	Wohnküche	24,90
		37,21 m²

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)

Atelier stefanie wolff

Grundriss 1:50

0 1 2 3m

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