

## Exklusives Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Oberlaa!



**Immobiliennummer:** 35051  
**Ort / Region:** Wien/Oberlaa  
**Wohn- / Nutzfläche:** ca. 185 m<sup>2</sup>  
**Grundfläche:** ca. 616 m<sup>2</sup>  
**Vermittlungsvergütung:** 3 % zzgl. Ust

**Lage:** Oberlaa  
**Kaufpreis (in Euro):** auf Anfrage  
**Energieausweis:** HWB 116

### Kurzbeschreibung

Hier erwartet Sie ein stilvolles und großzügiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup>!

### Detailbeschreibung

Dieses elegante Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen und charmanten Wohngegend von Oberlaa, die hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung sorgen für ein komfortables und stilvolles Wohnambiente.

#### Wohnzimmer mit offener Küche:

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche schafft eine einladende Atmosphäre für geselliges Beisammensein. Moderne Küchengeräte und viel Stauraum erfüllen die Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen.

#### Begehbarer Schrankraum:

Für zusätzlichen Komfort sorgt der begehbare Schrankraum, der viel Platz für Ihre Garderobe bietet.

#### Wohnkeller:

Der Wohnkeller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Spielzimmer, Arbeitszimmer oder zusätzliches Wohnzimmer.

**Weinkeller:**

Liebhaber edler Tropfen werden den eigenen Weinkeller zu schätzen wissen, der genügend Platz für Ihre Weinsammlung bietet.

**Pool:**

Genießen Sie die warme Jahreszeit in Ihrem privaten Swimmingpool und erleben Sie entspannte Stunden im eigenen Garten.

**Gartenhütte:**

Eine gemauerte Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum und ist ideal für Gartenutensilien.

**Terrassen:**

Zwei Terrassen (eine davon überdacht) laden zum Verweilen im Freien ein und bieten Platz für Grillabende und Familienfeiern.

**Carports:**

Zwei Carports sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten und Schutz für Ihre Fahrzeuge.

**Heizung:**

Die Gasetagenheizung sorgt für wohlige Wärme; zudem ist eine Vorbereitung für eine Wärmepumpe auf dem Dach vorhanden, was Ihnen eine umweltfreundliche Heizalternative ermöglicht.

**Außenbereich:**

Der großzügige Garten bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen und zum Gärtnern. Er ist ideal für Familien und lädt zum Verweilen ein.

**Lage:**

Die ruhige Lage in Oberlaa garantiert eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsverbindungen sind ganz in der Nähe, sodass alles Wichtige schnell zu erreichen ist.

**Verkehr & Mobilität:**

U- Bahnstation Oberlaa (U1)

Buslinien: 17A, 67A, 68B, 70A, S60

**Nahversorgung:**

Einige Supermärkte gleich ums Eck

**Bildung & Betreuung:**

Mehrere öffentliche und private Kindergärten, eine Ganztags-Volksschule, Neue Mittelschule und ein Bundesrealgymnasium, sowie der FH Campus Wien in der Nähe.

Dieses Wohnhaus in Oberlaa vereint höchsten Komfort mit einer erstklassigen Lage und ist damit eine ideale Investition für anspruchsvolle Käufer.

### **Ausstattung**

Ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Massivbauweise  
3 Zimmer  
2 Badezimmer  
3 WC  
Wohnzimmer mit offener Küche  
Wohnkeller ausgebaut  
Begehbarer Schrankraum  
Offenes Stiegenhaus  
Weinkeller  
Technikraum mit Waschküche  
Vorratsraum  
Pool-Technikraum  
Gartenhütte gemauert  
2 Terrassen 1x überdacht  
2 Carport  
Swimminpool 8x3m

**Zum Schutz unserer Auftraggeber versenden wir keine Pläne oder Unterlagen über das zu veräußernde Objekt vor einer Besichtigung!**

**Nähere Informationen zur Immobilie erhalten Sie gerne bei einem persönlichen Gespräch oder bei einer unverbindlichen Besichtigung.**

**Profitieren Sie von unserem Know-how!**

**Martin Müller**

**Tel: 0664 - 99 547 229**

**Mail: m.mueller@awz.at**

**Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen,  
dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**



