

Exklusives Einfamilienhaus in Oberlaa: Wohnen auf höchstem Niveau!



Immobiliennummer:	35088	Lage:	Siedlungslage
Ort / Region:	Wien Oberlaa	Kaufpreis (in Euro):	€1.400.000,-
Wohn- / Nutzfläche:	ca. 180 m ²	Energieausweis:	HWB 116
Grundfläche:	ca. 626 m ²		
Vermittlungsvergütung:	3 % zzgl. Ust		

Kurzbeschreibung

Perfekt für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität und Privatsphäre legen.



Detailbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Oberlaas erwartet Sie ein elegantes Einfamilienhaus, das Ruhe, Komfort und zeitlosen Stil vereint. Perfekt für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität und Privatsphäre legen.

Das Haus im Überblick

- Baujahr 2007, Massivbau
- ca. 180 m² Wohnfläche
- 2 Badezimmer, 3 WCs
- Grundstück: ca. 616 m², eben & nahezu quadratisch
- offenes Stiegenhaus, begehbarer Schrankraum, moderner Wohnbereich mit offener Küche
- der lichtdurchflutete Wohnbereich mit integrierter Küche bildet das Herz des Hauses. Hochwertige Geräte und viel Stauraum schaffen ein stilvolles, funktionales Ambiente.

Der ausgebauten Wohnkeller bietet zusätzliche Wohn- oder Arbeitsflächen. Ergänzt wird dieser Bereich durch:

- Weinkeller
- Technik & Waschraum
- Vorratsraum
- Pool Technikraum

Außenbereich Ihre private Wohlfühloase:

- Swimmingpool (8 x 3 m) für entspannte Sommertage
- Zwei Terrassen, davon eine überdacht - ideal für Feste & Erholung
- Gemauerte Gartenhütte
- Großzügiger Garten, perfekt für Familien und Gartenfreunde
- Zwei Carports für komfortables Parken

Die Gasetagenheizung sorgt für Wärme; eine Wärmepumpen Vorbereitung am Dach bietet nachhaltige Zukunftsoptionen.

Lage:

Urban verbunden, dennoch ruhig; Oberlaa bietet eine perfekte Kombination aus Natur, Infrastruktur und City Nähe.

Verkehrsanbindung:

- U-Bahn U1 Oberlaa ca. 15 Minuten in die Innenstadt
- mehrere Buslinien: 17A, 67A, 68B, 70A
- S60-Schienenersatzverkehr

Nahversorgung & Gesundheit:

- Supermärkte in unmittelbarer Nähe, geplantes Ärztezentrum, Rheuma Zentrum Oberlaa, Klinik Favoriten.

Bildung:

Mehrere Kindergärten, Volksschule, Neue Mittelschule, Bundesrealgymnasium sowie FH Campus Wien.



Ausstattung

- Ca. 180 m² 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
- Swimmingpool 8x3m

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

Nähere Informationen und eine Besichtigung erhalten Sie gerne bei Herrn Gerhard Heger unter 0664 - 99 92 65 51.

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



