

## Exklusives Einfamilienhaus in Oberlaa: Wohnen auf höchstem Niveau!



**Immobiliennummer:** 35088  
**Ort / Region:** Wien Oberlaa  
**Wohn- / Nutzfläche:** ca. 180 m<sup>2</sup>  
**Grundfläche:** ca. 626 m<sup>2</sup>  
**Vermittlungsvergütung:** 3 % zzgl. Ust

**Lage:** Siedlungslage  
**Kaufpreis (in Euro):** €1.400.000,-  
**Energieausweis:** HWB 116

### Kurzbeschreibung

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

AWZ Immo-Invest GmbH & Co KG, A-4615 Holzhausen, Landstrasse 3, Telefon: +43 (0) 7243 - 58 6 34, Fax: +43 (0) 7243 - 57 4 52

Firmenbuch: FN 390088i, LG Wels, UID Nr.: ATU67697539, E-mail: [office@AWZ.at](mailto:office@AWZ.at), Homepage: [www.AWZ.at](http://www.AWZ.at)

AWZ verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter [www.awz.at](http://www.awz.at) im Menüpunkt AGB & Datenschutz unter Datenschutz-Info-Zustimmung.

### **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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Badezimmer, 3 WCs
- Grundstück: ca. 616 m<sup>2</sup>, eben & nahezu quadratisch
- offenes Stiegenhaus, begehbare 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 ausgebauter 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 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
- Swimmipool 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.**





