

Zuhause ist dort, wo Lebensqualität beginnt.

Objekt: FI – 394_8 • Mühlstraße 13 • 1100 Wien



◆ Daten im Überblick

KAUFPREIS

263.128 €

WOHNFLÄCHE

ca. 44 m²

ZIMMER

2

BAUJAHR

2025

PLZ	1100
Ort	Wien
Straße	Mühlstraße
Hausnummer	13
Top Nr.	8
Land	Österreich
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Kaufpreis	263.128,00 €
Wohnfläche	ca. 44 m ²
Fläche Balkon	ca. 6 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl WC	1
ImmoNr	FI - 394_8
Fahrstuhl	Personenaufzug

Stellplätze	8 Tiefgaragenstellplätze à 22.000,00 € (Kauf)
Kellerabteil	Ja
Fahrradraum	Ja
Zugänglichkeit / Barrierefreiheit	Stufenloser Zugang zum Gebäude, barrierefreies Duschbad
Befeuerung	Luft Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Bodenbelag	Parkett, Vinyl Belag
Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
Heizwärmebedarf (HWB)	36,8 kWh/(m ² a)
HWB-Klasse	B
fGEE	0,75
fGEE-Klasse	A+

◆ Beschreibung

Ihr neues Zuhause ist zum Greifen nah – bezugsfertig ab Frühjahr 2027.

Die Stadtvilla Oberlaa befindet sich auf der Zielgeraden. Bereits ab Frühjahr 2027 können Sie modernes Wohnen in einer der beliebtesten Wohnlagen des 10. Wiener Gemeindebezirks genießen.

Die stilvolle Wohnanlage verbindet zeitlose Architektur mit hochwertiger Ausstattung, durchdachten Grundrissen und einer ruhigen Wohnatmosphäre. Ob als Singlewohnung, komfortable Pärchenwohnung oder wertbeständige Kapitalanlage – hier entstehen Wohnungen, die den Ansprüchen des modernen Wohnens gerecht werden.

Helle Räume, großzügige Fensterflächen und private Freiflächen schaffen ein Wohngefühl mit hoher Lebensqualität. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, ausgezeichnete öffentlicher Anbindung und den zahlreichen Erholungsgebieten rund um Oberlaa macht dieses Projekt zu einer nachhaltigen Investition in die Zukunft.

Die Nachfrage ist bereits groß – nur noch zehn Wohnungen stehen zur Verfügung. Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause oder Ihre Kapitalanlage, bevor die letzten Einheiten vergeben sind.

◆ Lage

Zwischen Natur und Stadt – Oberlaa zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Wiens.

Oberlaa verbindet das Beste aus zwei Welten: ruhiges Wohnen im Grünen und eine ausgezeichnete Anbindung an das Wiener Stadtzentrum. Die Stadtvilla befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnstraße und bietet dennoch sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens in unmittelbarer Umgebung.

Die U1-Station Neulaa ist in wenigen Minuten erreichbar und bringt Sie rasch und bequem in die Wiener Innenstadt. Mehrere Buslinien, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich praktisch vor der Haustüre.

Besonders geschätzt wird die hohe Lebensqualität durch das vielfältige Freizeitangebot. Der Kurpark Oberlaa, die Therme Wien, weitläufige Grünflächen, Radwege entlang der Liesing sowie zahlreiche Heurigen laden zu Erholung und Genuss ein. Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung über die S1, A23 und A2.

◆ Ausstattung Beschreibung

Wohnqualität, die man jeden Tag spürt. Bereits beim Betreten der Wohnung wird deutlich, dass bei der Planung besonderer Wert auf Qualität, Komfort und Langlebigkeit gelegt wurde. Zeitlose Materialien, moderne Haustechnik und eine hochwertige Ausstattung sorgen für ein Wohngefühl, das weit über den Standard hinausgeht.

- ◆ Durchdachte Grundrisse für Singles, Paare und Anleger
- ◆ Hochwertige Markenküche mit modernen Elektrogeräten
- ◆ Echtholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- ◆ Großformatige Fliesen und hochwertige Sanitärausstattung
- ◆ Bodengleiche Dusche mit elegantem Glasduschsystem
- ◆ Elektrische Außenbeschattung
- ◆ Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- ◆ Angenehme Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen
- ◆ Lift vom Keller bis ins Dachgeschoss
- ◆ Kellerabteil sowie Fahrradabstellraum
- ◆ Freiflächen je nach Wohnung in Form von Balkon, Terrasse oder Eigengarten

Die energieeffiziente Bauweise und die moderne Gebäudetechnik sorgen nicht nur für hohen Wohnkomfort, sondern auch für langfristig niedrige Betriebskosten. Für Anleger bieten wir auf Wunsch zusätzlich ein umfassendes Rundum-Service – von der Erstvermietung bis zur laufenden Betreuung der Immobilie.

◆ Sonstige Angaben

Kaufpreis für Anleger netto: 263.128,00 € • Küche für Anleger netto: 7.000,00 €

Kaufpreis für Eigennutzer: 302.543,00 €

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung mit unserem Kooperationspartner.

Kaufnebenkosten

Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis: 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Vermittlungsprovision (inkl. 20% USt.): 3,6%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung plus Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren (inkl. 20% USt.): 1,8%

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Bei den Abbildungen handelt es sich um unverbindliche Visualisierungen. Ausführung, Farbgestaltung, Ausstattung und Details können vom tatsächlichen Zustand abweichen. Einzelne Darstellungen wurden mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt bzw. nachbearbeitet.

◆ Impressionen



Westansicht



Ostansicht bei Nacht



Wohnküche



Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Bad 1



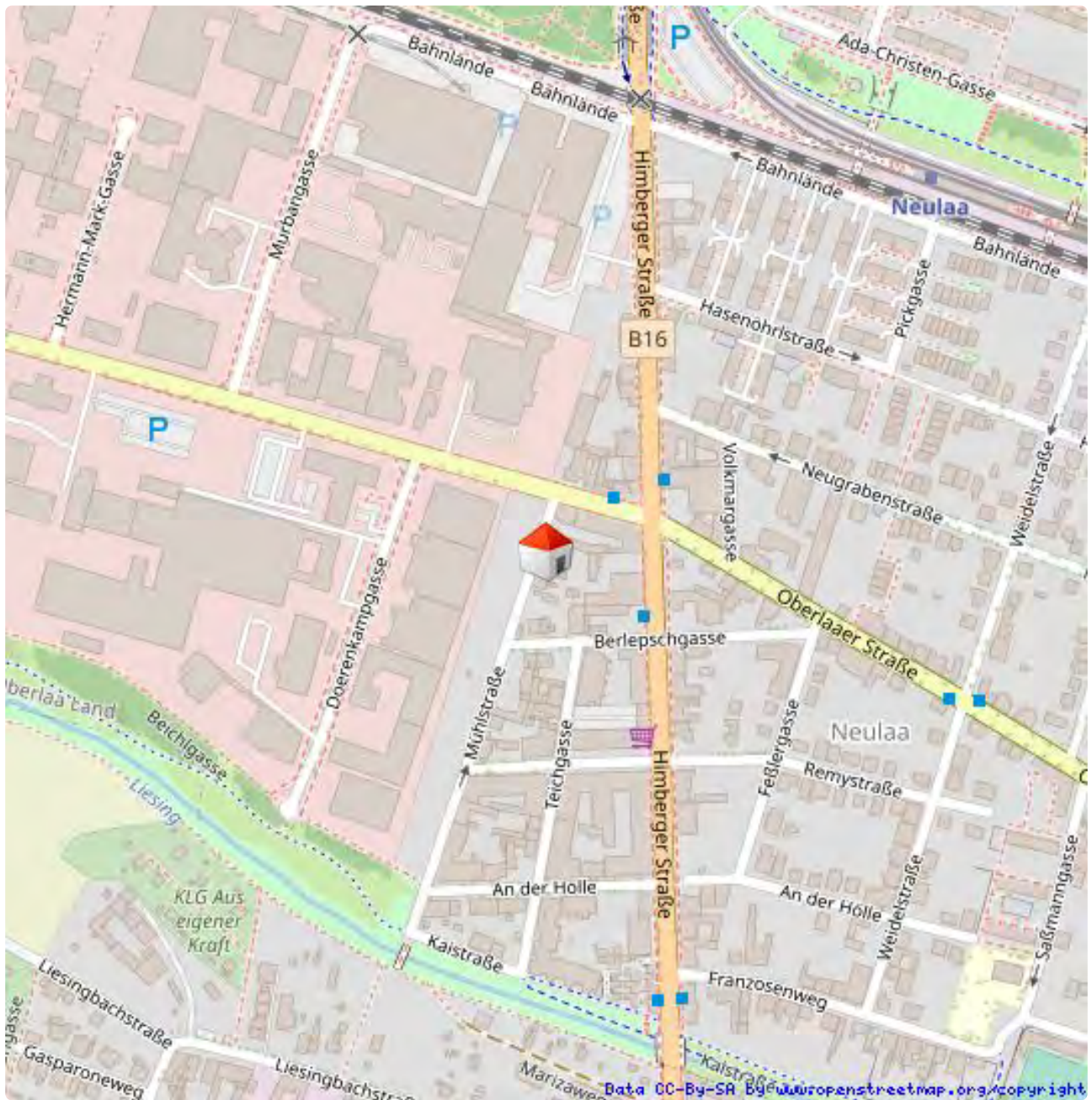
Bad 2

◆ Grundriss



Plan Top 8

◆ Lageplan



Lageplan

◆ Ihr Ansprechpartner

ANSPRECHPARTNER	Andreas Frank
UNTERNEHMEN	Frank Immobilien GmbH
ADRESSE	Hauptstraße 8, 2486 Landegg
MOBIL	069915041210
E-MAIL	office@frankgroup.at
WEB	www.frankimmobilien.at

RECHTSHINWEIS

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben der/des Verkäufer/s oder Vermieter/s. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf sowie Irrtümer sind vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und entbindet nicht von unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Alle im Exposé dargestellten Bilder, Fotografien und grafischen Darstellungen unterliegen dem Urheberrecht der Frank Immobilien GmbH. Eine Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet.