

# Favor-Vita

in Oberlaa

## Die Lebensquelle



Klederinger Straße 42 | 1100 Wien  
18 freifinanzierte Eigentumswohnungen  
[www.favor-vita-oberlaa.at](http://www.favor-vita-oberlaa.at)

Vermarktung durch:

**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS





## Projektbeschreibung

### **In der Ruhe liegt die Kraft**

Der Alltag verlangt uns oft einiges ab. Darum braucht man ein Zuhause, das einem Ruhe und Geborgenheit gibt – am besten natürlich im Grünen! Das Wohnprojekt „Lebensquelle“ vereint all diese Vorzüge: Jede Wohnung hat nicht nur einen eigenen Garten oder eine Terrasse, sondern in unmittelbarer Nähe befinden sich auch die Grünoasen Kurpark Oberlaa und Liesingbach.

### **Sport bis Entspannung: Hauptsache im Grünen!**

Ob man mit den Kindern die Kletterwand erkundet oder ein gemütliches Picknick macht – im Grünen macht einfach alles doppelt Spaß. Und auch Ihr Zuhause lässt keine Wünsche offen!

Denn die schönen und durchdachten Wohnungen der „Lebensquelle“ sind ein echtes Raumwunder für Familien.



# An der Quelle der Erholung

„Die Lebensquelle“ erweckt Wohnungssuchende zum Leben! Denn was auch immer Ihr Wohnglück bedeutet, hier finden Sie es. Von der ideal angelegten 2-Zimmer Wohnung, über die begehrte Dachgeschoßwohnung, bis zur wunderbaren Gartenwohnung bietet „Die Lebensquelle“ alles.

- 18 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- familienfreundlich, in Grünlage
- alle mit Balkon, Terrasse oder Garten und Terrasse
- 2 bis 3 Zimmer von ca. 40 m<sup>2</sup> bis 78 m<sup>2</sup>
- 12 Tiefgaragenplätze

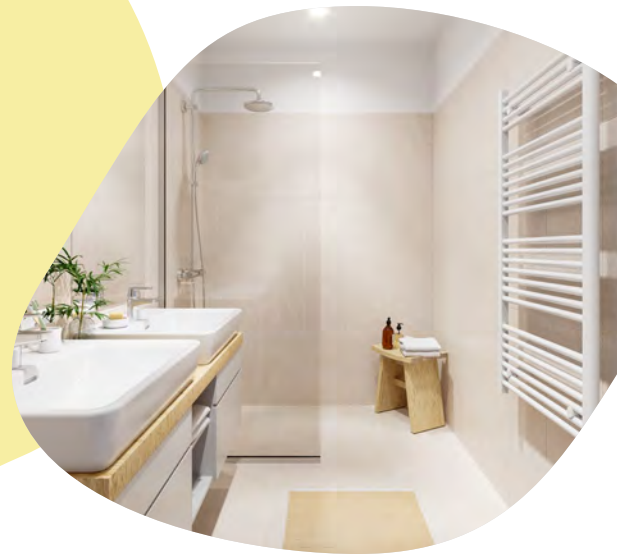
Baubeginn: ca. Herbst 2020

Fertigstellung: ca. Spätsommer/Herbst 2022

- |    |                                                 |
|----|-------------------------------------------------|
| 11 | 2-Zimmer-Wohnungen ca. 40 bis 52 m <sup>2</sup> |
| 7  | 3-Zimmer-Wohnungen ca. 56 bis 78 m <sup>2</sup> |
| 6  | Gartenwohnungen ca. 40 bis 70 m <sup>2</sup>    |







## Ausstattung

### Der Schlüssel zum Glück

Eine wunderschöne, schlüsselfertige Wohnung im Grünen mit Terrasse oder Eigengarten. In einem Objekt, bei dem wirklich an alles gedacht wurde: von Kinderwagen- und Fahrradraum, über Kellerabteile für alle Wohnungen, bis hin zur Tiefgarage. Und für Familien besonders praktisch: Der Kinderspielplatz und Allgemeingarten.



# Preisliste

| Stiege | Geschoß | Top  | Zimmer | Aus-<br>richtung | Wohnfläche<br>in m² | Dachterr.<br>in m² | Balkon/<br>Loggia in<br>m² | Terrasse<br>in m² | Garten<br>in m² | Kaufpreis<br>Eigennutzer | Kaufpreis<br>Anleger |
|--------|---------|------|--------|------------------|---------------------|--------------------|----------------------------|-------------------|-----------------|--------------------------|----------------------|
| 1      | EG      | 1_01 | 3      | N                | 67,25               |                    |                            | 22,15             | 14,55           | € 305.000,00             | € 275.000,00         |
| 1      | EG      | 1_02 | 3      | S                |                     |                    |                            |                   |                 | verkauft                 |                      |
| 1      | 1. DG   | 1_03 | 2      | N                | 49,07               |                    | 7,37                       |                   |                 | € 231.000,00             | € 210.000,00         |
| 1      | 1. DG   | 1_04 | 2      | S                | 45,31               |                    |                            | 3,65              |                 | € 212.000,00             | € 193.000,00         |
| 1      | 1. DG   | 1_05 | 2      | S                | 42,77               |                    |                            | 3,74              |                 | € 204.000,00             | € 189.000,00         |
| 1      | 1. DG   | 1_06 | 2      | N                | 51,60               |                    | 7,42                       |                   |                 | € 241.000,00             | € 221.000,00         |
| 1      | 2. DG   | 1_07 | 3      | N/S              |                     |                    |                            |                   |                 | verkauft                 |                      |
| 1      | 2. DG   | 1_08 | 3      | N/S              |                     |                    |                            |                   |                 | verkauft                 |                      |
| 2      | EG      | 2_01 | 3      | S                |                     |                    |                            |                   |                 | verkauft                 |                      |
| 2      | EG      | 2_02 | 2      | S                |                     |                    |                            |                   |                 | verkauft                 |                      |
| 2      | EG      | 2_03 | 2      | N                |                     |                    |                            |                   |                 | verkauft                 |                      |
| 2      | EG      | 2_04 | 2      | N                |                     |                    |                            |                   |                 | verkauft                 |                      |
| 2      | 1. DG   | 2_05 | 2      | N                | 45,57               |                    |                            | 3,99              |                 | € 216.000,00             | € 196.000,00         |
| 2      | 1. DG   | 2_06 | 2      | S                | 49,68               |                    | 8,49                       |                   |                 | € 239.500,00             | € 218.000,00         |
| 2      | 1. DG   | 2_07 | 2      | S                |                     |                    |                            |                   |                 | verkauft                 |                      |
| 2      | 1. DG   | 2_08 | 2      | N                | 46,73               |                    |                            | 4,17              |                 | € 219.000,00             | € 198.000,00         |
| 2      | 2. DG   | 2_09 | 3      | N/S              |                     |                    |                            |                   |                 | verkauft                 |                      |
| 2      | 2. DG   | 2_10 | 3      | N/S              |                     |                    |                            |                   |                 | verkauft                 |                      |

|                  |    |             |             |
|------------------|----|-------------|-------------|
| 12 Garagenplätze | je | € 23.000,00 | € 20.700,00 |
|------------------|----|-------------|-------------|

## Kostenübersicht

|                                     |                                                                              |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Betriebskosten:                     | voraussichtlich € 2,20/m <sup>2</sup> (zzgl. 10% USt.)                       |
| Reparaturrücklage:                  | voraussichtlich € 0,40/m <sup>2</sup> (0% USt.)                              |
| Provision:                          | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.                                            |
| Kaufvertrags-<br>errichtungskosten: | 2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.<br>+ Barauslagen, inkl. Treuhandabwicklung |
| Grunderwerbsteuer:                  | 3,5% der gesetzl. Berechnungsgrundlage                                       |
| Grundbucheintragung:                | 1,1% der gesetzl. Berechnungsgrundlage                                       |





# Ausstattungsdetails

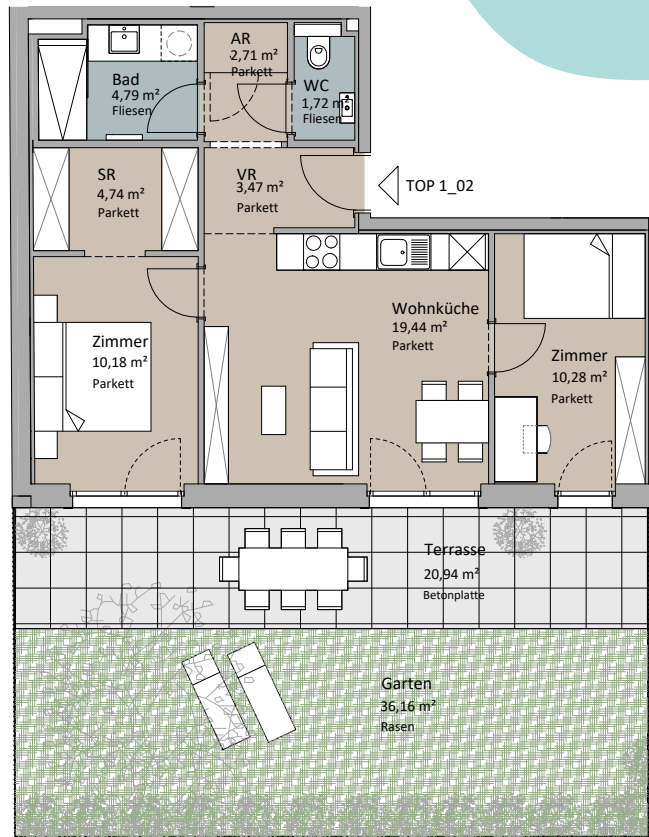
Die Ausstattung der Wohnungen entspricht in ihrer Qualität modernen, gehobenen Wohnansprüchen.

- Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Abstellräumen
- Großzügige Terrassen, Balkone oder Loggien mit Kalt-Wasseranschluss und einer Außenbeleuchtung
- Alle Wohnungen werden vollständig mit Außenrollläden ausgestattet
- Großformatige Fliesen (60x30cm) in den Sanitärbereichen
- Bodenbündige Duschen oder Badewannen mit qualitativ hochwertigen Armaturen
- Fußbodenheizung (zusätzlicher elektrischer Wandheizkörper in den Badezimmern)
- Gaszentralheizung inklusive Sonnenkollektoren für die Warmwassererzeugung
- Kabel-TV Anschlüsse Multimediodose – Verlegung A1 Verkabelung bis ins Wohnzimmer
- Leerverrohrung für Alarmanlage für die Wohnungseingangstüre vorbereitet
- Großzügige Einlagerungsräume (ER) mit einem Durchschnitt von ca. 3,5 m<sup>2</sup>
- Leerverrohrung einer Wohnraumkühlung für die Wohnungen im 2. DG
- Umweltschonende Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung
- Kinderspielplatz & Allgemeingarten
- Energiekennzahlen: STG1: HWB=29,3 kWh/m<sup>2</sup> a fGEE=0,68,  
STG2: HWB=28,4 kWh/m<sup>2</sup> a fGEE=0,68

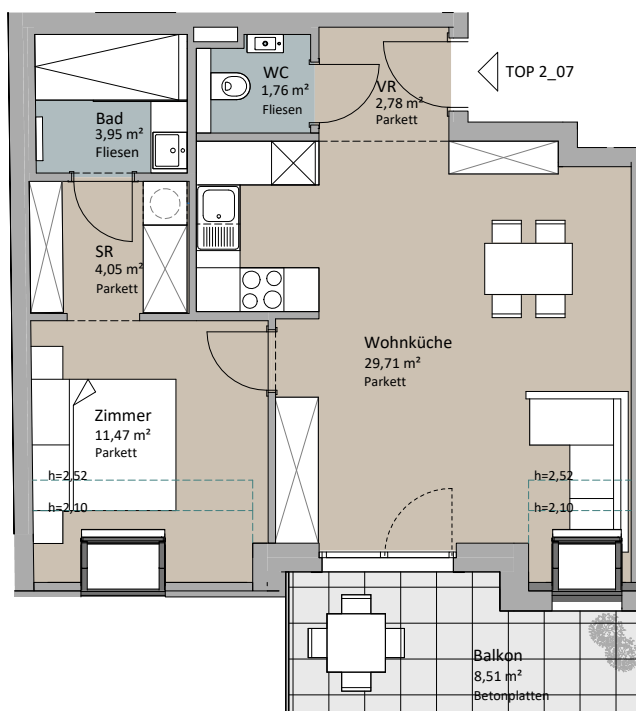


# Grundrisse

## Erdgeschoß 3-Zimmer-Gartenwohnung



## 1. Dachgeschoss 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon





# Lage

## Traumhafte Ruhe

Eine Wohnung im Grünen mit optimaler Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Das Projekt „Lebensquelle“ ist perfekt für alle, die einen ruhigen Platz zum Erholen suchen und trotzdem jederzeit schnell im Zentrum von Wien sein möchten. Denn zu Fuß sind Sie in wenigen Minuten am Bahnhof Kledering und mit dem 70A in ein paar Stationen bei der U1 Oberlaa (Therme Wien).

## Eine Quelle

Ein Ausflug in die Therme Wien, zum Heurigen oder in den Kurpark Oberlaa. Die Umgebung der „Lebensquelle“ bietet einfach alles, was man zum Leben braucht: Apotheke, Post, Billa, Hofer, Bipa, Restaurants, Volkshochschule, International Campus Vienna, Kindergärten, Volksschulen und ab Herbst 2020 auch die Neue Mittelschule. Alles nur 5 Autominuten entfernt!



|     |                   |    |          |      |                          |
|-----|-------------------|----|----------|------|--------------------------|
| GA  | Gasthaus/ Cafe    | KI | Kirche   | TS   | Tankstelle               |
| BHF | Bahnhof Kledering | TR | Trafik   | KIGA | Kindergarten             |
| SP  | Spielplatz        | BÄ | Bäckerei | PO   | Postfiliale/ Postpartner |

Vermarktung durch:

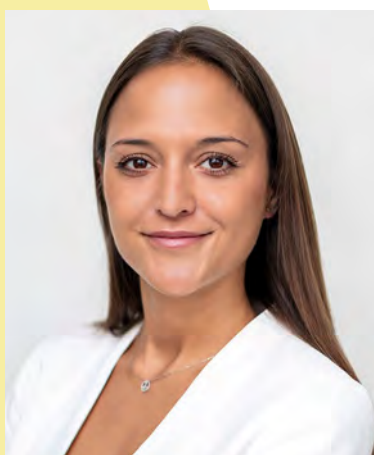


## Kontakt

### Schneller zum Zuhause im Grünen!

Ihre vier Wände im Grünen sind bald Wirklichkeit. Alles was Sie tun müssen, ist uns zu kontaktieren.

### Beratung und Verkauf



**Magdalena Eitzinger**  
eitzinger@rustler.eu  
+43 676 834 34 681



**Berend Jäger**  
jaeger@rustler.eu  
+43 676 834 34 663

Wir erlauben uns Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Wir halten fest, dass Ihnen obiges Anbot erstmals durch uns als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen das Objekt bereits bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Tagen um ihre schriftliche Nachricht, widrigenfalls gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision von 3 % zzgl. 20% USt vom Kaufpreis als vereinbart. Näheres hinsichtlich der Nebenkosten und rechtlichen Grundlagen beim Kaufvertrag entnehmen Sie bitte der beigelegten Nebenkostenübersicht. Festhalten wollen wir, dass Sie sich verpflichten, gegenständliche Informationen nicht an Dritte weiterzuleiten. Andernfalls gilt die vorgenannte Provision auch für den Fall vereinbart, dass ein Geschäft mit einer Person zustande kommt, die von Ihnen von dieser Möglichkeit zum Abschluss erfahren hat. Im Falle des Kaufs oder einer sonstigen Willensübereinkunft dieser oder anderer Objekte des Eigentümers (auch durch Interessensgemeinschaften), sowie bei Weitergabe an Dritte besteht Provisionspflicht nach den Richtlinien und Honorarsätzen laut Immobilienmaklerverordnung. Eine Objektbesichtigung erfolgt auf eigene Gefahr. Sie nehmen zur Kenntnis, dass der Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig sein kann. Sie bestätigen, dass der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen hat.