

# Favor-Vita

in Oberlaa

## Wohnen im Naschgarten



Unter-Laaer Straße 5, 1100 Wien  
24 freifinanzierte, schlüsselfertige Eigentumswohnungen  
[www.favor-vita-oberlaa.at](http://www.favor-vita-oberlaa.at)

Vermarktung durch:

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



## Projektbeschreibung

### **Vom Leben naschen!**

Wer will nicht jeden Moment genießen? Vor allem in seinem neuen Zuhause. Darum haben wir mit „Wohnen im Naschgarten“ einen Ort geschaffen, der das Leben in seiner ganzen Fülle widerspiegelt. An einem Platz, der vom Reichtum der Natur lebt: In untermittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Weinberge, regionale Anbauten für Gemüse & Obst sowie viele Bio-Bauern, wo man frisches Gemüse und Eier erwerben kann.

### **Die Fülle der Natur erleben.**

Die Augen schließen und den Duft von frischen Lavendel und Rosmarin riechen – „Wohnen im Naschgarten“ ist ein Erlebnis für alle Sinne. Darum gibt es neben vielen mediterranen Pflanzen und Beerensträuchern auch bei allen Wohnungen, die straßenseitig gelegen sind, Hochbeete. Besonders beliebt bei kleinen Naschkatzen!



# Wer will nicht im Naschgarten wohnen?

„Wohnen im Naschgarten“ ist ideal für alle. Denn ganz gleich, ob Sie eine gemütliche Single-Wohnung oder ein großes Familienheim suchen: Die Anlage bietet viel Raum für individuelle Vorstellungen. Denn wie auch immer man sein Leben gestalten möchte, hier genießt jeder das Zuhause sein.

- 24 Eigentumswohnungen
- 2 Häuser (Haus 1: 11 Wohnungen, Haus 2: 13 Wohnungen)
- 4 Geschoße (Keller, Erdgeschoß, 1. DG, 2. DG)
- schlüsselfertige Übergabe
- Großteil der Wohnungen verfügt über Terrasse, Balkon oder Loggia
- Eigengärten im Erdgeschoß
- Tiefgarage mit 16 Abstellplätzen
- 4 zusätzlich erwerbbarer Lagerflächen im Keller mit 9 – 26m<sup>2</sup>

Baubeginn: bereits erfolgt  
geplante Fertigstellung: Ende 2023

|    |                    |                             |
|----|--------------------|-----------------------------|
| 12 | 2-Zimmer-Wohnungen | ca. 37 – 57 m <sup>2</sup>  |
| 7  | 3-Zimmer-Wohnungen | ca. 73 – 82 m <sup>2</sup>  |
| 5  | 4-Zimmer-Wohnungen | ca. 85 – 152 m <sup>2</sup> |





## Ausstattung

Nur wenn das Rundherum stimmt, wird Wohnen ein Genuss. Darum erfüllt die Ausstattung von „Wohnen im Naschgarten“ höchste Qualitätsansprüche, was die verwendeten Materialien und deren Verarbeitung betrifft.

Anfangen von massiven Eingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz über Fußboden-Heizung bis hin zu Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen. Schließlich sind es die vielen kleinen Details, die am Ende den Unterschied machen.





# Ausstattungsdetails

Die Ausstattung der Wohnungen entspricht in ihrer Qualität gehobenen und heutigen Wohnansprüchen.

- exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- großzügige Terrassen, Balkone oder Loggien
- großformatige Fliesen (60x30cm) in den Sanitärbereichen und Abstellräumen
- Badewannen oder bodenbündige Duschen mit qualitativ hochwertigen Armaturen
- elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung aller Fenster- und Fenstertüren
- komfortables Heizen sowie Kühlen mittels Fußbodenheizung und -kühlung (zusätzlicher elektrischer Wandheizkörper in den Badezimmern)
- nachhaltige Heiz- und Kühlenergiebereitstellung mittels Luftwärmepumpe
- Kabel-TV Anschlüsse Multimediasdose
- massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz
- qualitative Fenster und Fenstertüren
- großzügige Einlagerungsräume (ER) ab 2 m<sup>2</sup>
- ausreichend Kinderwagenabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar)
- ausreichend Fahrradabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar)
- eigener Kinderspielplatz
- Vorbereitung (E-Leerverrohrung & Kälteleitungen) für die Wohnraumkühlung für die Wohnungen im 2. DG
- Energiekennzahlen: HWB 31,1 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,63



# Preisliste

| Stiege | Geschoß | Top     | Zimmer | Ausrichtung | Wohnfläche<br>in m² | ER in<br>m² | Dachterrasse<br>in m² | Balkon<br>in m² | Loggia<br>in m² | Terrasse<br>in m² | Garten<br>in m² | Kaufpreis in €<br>Eigennutzer | Kaufpreis in €<br>Anleger |
|--------|---------|---------|--------|-------------|---------------------|-------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------------------|---------------------------|
| 1      | EG      | 1_01    | 3      | S/W         | 76,08               | 2,40        |                       |                 |                 |                   |                 | 329.000,00                    | 297.000,00                |
| 1      | EG      | 1_02    | 3      | N/O         |                     |             |                       |                 |                 |                   |                 | verkauft                      |                           |
| 1      | EG      | 1_03    | 2      | N/O         | 62,21               | 2,13        |                       |                 |                 | 12,04             | 25,41           | 319.000,00                    | 292.000,00                |
| 1      | EG      | 1_04    | 2      | S/W         |                     |             |                       |                 |                 |                   |                 | verkauft                      |                           |
| 1      | 1. DG   | 1_05    | 3      | S/W         | 71,58               | 2,23        |                       |                 |                 | 12,59             |                 | 389.000,00                    | 358.000,00                |
| 1      | 1. DG   | 1_06    | 2      | N/O         | 47,58               | 2,94        |                       | 3,91            | 4,30            |                   |                 | 269.000,00                    | 249.500,00                |
| 1      | 1. DG   | 1_07    | 2      | N/O         |                     |             |                       |                 |                 |                   |                 | verkauft                      |                           |
| 1      | 1. DG   | 1_08    | 3      | N/O         |                     |             |                       |                 |                 |                   |                 | verkauft                      |                           |
| 1      | 1. DG   | 1_09    | 3      | S/W         | 74,98               | 2,20        |                       |                 |                 | 8,97              |                 | 399.000,00                    | 367.000,00                |
| 1      | 2. DG   | 1_10    | 4      | N/O/S/W     |                     |             |                       |                 |                 |                   |                 | verkauft                      |                           |
| 1      | 2. DG   | 1_11    | 4      | N/O/S/W     |                     |             |                       |                 |                 |                   |                 | verkauft                      |                           |
| 2      | EG      | 2_01    | 3      | S/W         |                     |             |                       |                 |                 |                   |                 | verkauft                      |                           |
| 2      | EG      | 2_02    | 4      | N/O         |                     |             |                       |                 |                 |                   |                 | verkauft                      |                           |
| 2      | EG      | 2_03    | 3      | N/O         |                     |             |                       |                 |                 |                   |                 | verkauft                      |                           |
| 2      | EG      | 2_04    | 2      | S/W         | 45,81               | 2,79        |                       |                 |                 | 10,03             | 5,76            | 255.000,00                    | 236.000,00                |
| 2      | EG      | 2_05    | 2      | S/W         |                     |             |                       |                 |                 |                   |                 | verkauft                      |                           |
| 2      | 1. DG   | 2_06    | 2      | S/W         | 57,38               | 2,16        |                       | 13,42           |                 |                   |                 | 325.000,00                    | 299.000,00                |
| 2      | 1. DG   | 2_07    | 2      | S/W         |                     |             |                       |                 |                 |                   |                 | verkauft                      |                           |
| 2      | 1. DG   | 2_08    | 2      | N/O         |                     |             |                       |                 |                 |                   |                 | verkauft                      |                           |
| 2      | 1. DG   | 2_09    | 2      | N/O         |                     |             |                       |                 |                 |                   |                 | verkauft                      |                           |
| 2      | 1. DG   | 2_10    | 2      | N/O         |                     |             |                       |                 |                 |                   |                 | verkauft                      |                           |
| 2      | 1. DG   | 2_11    | 2      | S/W         | 43,12               | 2,61        |                       | 3,81            | 4,34            |                   |                 | 249.000,00                    | 230.000,00                |
| 2      | 2. DG   | 2_12    | 4      | N/O/S/W     |                     |             |                       |                 |                 |                   |                 | verkauft                      |                           |
| 2      | 2. DG   | 2_13    | 4      | N/O         | 151,76              | 4,64        | 85,68                 |                 |                 | 5,69              |                 | 799.000,00                    | 735.000,00                |
| 1      | Keller  | LAG 1.1 |        |             |                     |             |                       |                 |                 |                   |                 | verkauft                      |                           |
| 1      | Keller  | LAG 1.2 |        |             |                     |             |                       |                 |                 |                   |                 | verkauft                      |                           |
| 2      | Keller  | LAG 2.1 |        |             |                     |             |                       |                 |                 |                   |                 | verkauft                      |                           |
| 2      | Keller  | LAG 2.2 |        |             |                     |             |                       |                 |                 |                   |                 | verkauft                      |                           |

|                  |       |           |           |
|------------------|-------|-----------|-----------|
| 12 Garagenplätze | zu je | 27.500,00 | 22.685,00 |
| 3 Garagenplätze  | zu je | 29.000,00 | 23.685,00 |
| 1 Garagenplatz   | zu    | 30.500,00 | 25.685,00 |

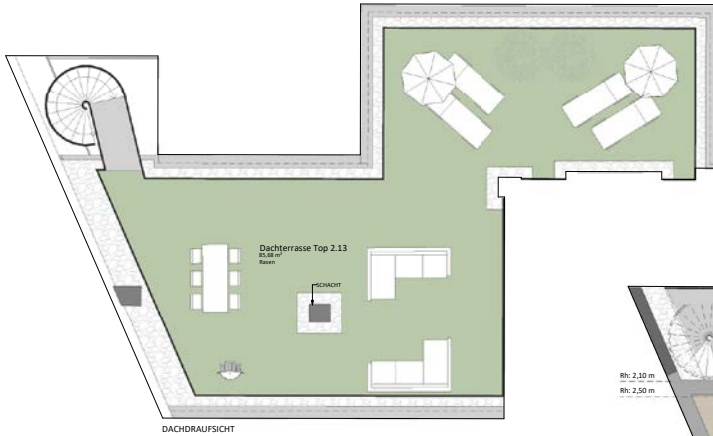
## Kostenübersicht

|                                     |                                                                              |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Betriebskosten:                     | voraussichtlich € 2,30/m <sup>2</sup> (zzgl. 10% USt.)                       |
| Reparaturrücklage:                  | voraussichtlich € 0,90/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                                       |
| Grundbuchseintragung:               | 1,1% der gesetzl. Berechnungsgrundlage                                       |





# Grundrisse



2. Dachgeschoß  
4-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse



Erdgeschoß  
3-Zimmer-Wohnung



1. Dachgeschoß  
2-Zimmer-Wohnung





# Lage

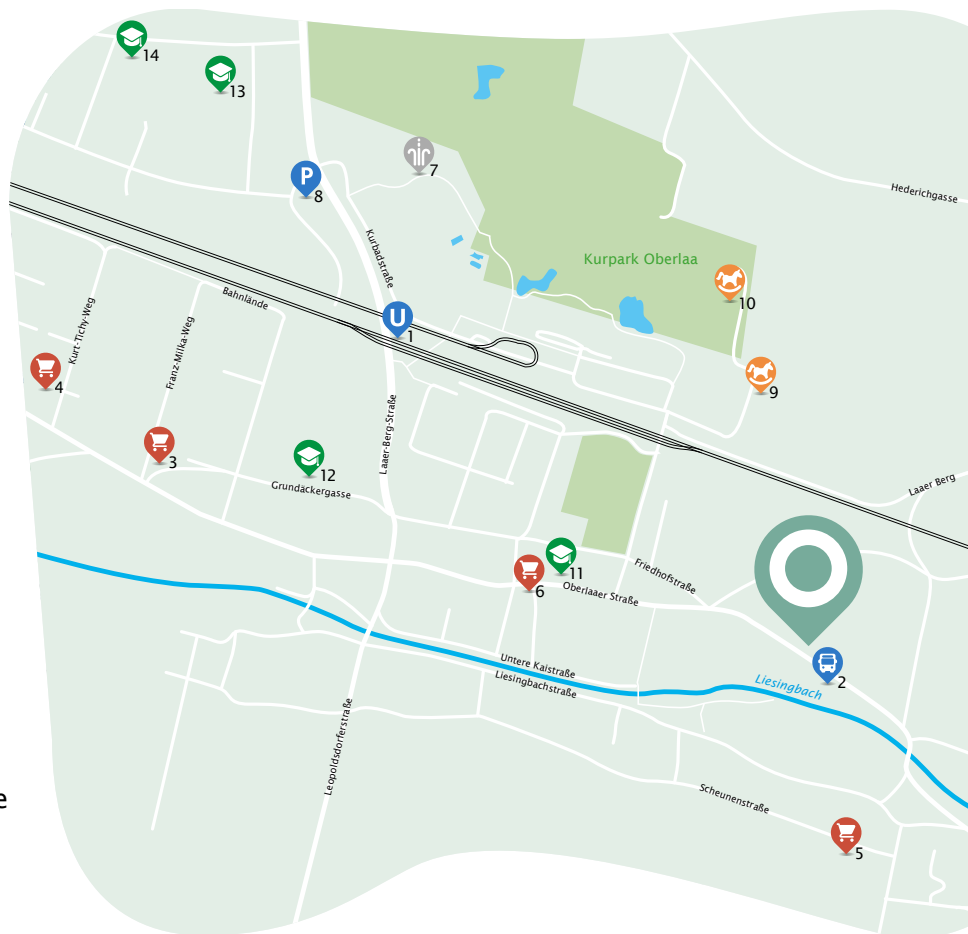
## Ein Platz zum Genießen.

In unmittelbarer Nähe zum Liesingbach gelegen, bietet „Wohnen im Naschgarten“ alle Möglichkeiten zur Erholung: Ganz gleich, ob man spazieren gehen, laufen oder Radfahren möchte. Oder ganz einfach in Ruhe am Wasser seine Gedanken schweifen lassen will. Tolle Anziehungspunkte sind natürlich auch der Kurpark Oberlaa und die malerischen Weinberge – beides in wenigen Minuten erreichbar. Einfach ein Platz, der das Leben bereichert!

## Alles in Reichweite.

Obwohl die Anlage eine wunderbare Grünruhelage hat, ist man optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden: Nur 10 Minuten zu Fuß zur U-Bahnstation U1 Oberlaa. Direkt vor der Türe ist außerdem die Station von der Buslinie 70A, der werktags im 15 Minuten Takt fährt. Und auch sonst, finden Sie alles, was Sie brauchen vor Ort: Apotheke, Post, Billa, Hofer, Volkshochschule, Kindergarten, neue Mittelschule, International Campus Vienna, Heurige sowie Gastronomie. Und bei den vielen regionalen Anbietern warten diverse Schmankerl auf Sie!

-  1 U1 Station Oberlaa
-  2 Bus 70A
-  3 Billa
-  4 Hofer
-  5 Prentl Hof Laden
-  6 Zum „GreissLAA“
-  7 Therme Oberlaa
-  8 WIPARK P+R
-  9 Kinderfreunde Wien
-  10 Internationaler Privatkinder- und -schule
-  11 Volksschule Oberlaa
-  12 Volksschule Grundäckergasse
-  13 First Bilingual Middle School
-  14 Sportmittelschule



Vermarktung durch:

**RUSTLER<sup>2</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



## Kontakt

### Naschen Sie vom Leben!

Belohnen Sie sich mit dem Zuhause, von dem Sie schon immer geträumt haben:  
Einfach Formular ausfüllen und wir kontaktieren Sie!

### Beratung und Verkauf



**Alissa Zwickelstorfer**  
zwickelstorfer@rustler.eu  
+43 676 834 34 665



**Timo Kohlweiss**  
kohlweiss@rustler.eu  
+43 676 834 34 683

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.