Neu erstelltes IKW-Objektblatt | kein Originalexposé

Hochwertige Kleingarten-Villa am Laaer Berg!

1100 Wien, Laaer Berg (ungefähre Lage)



Objektbild aus der veröffentlichten IKW-Quelle.

Objektart	**Haus**
Lage	**1100 Wien**
Angebotsart	**Kauf**
Preis	**€ 795.000**
Brutto-Wohnnutzfläche	**183 m²**
Zimmer	**5**
Provision laut Quelle	**3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.**

Hinweise zu den Bestandsangaben

183 m² sind Brutto-Nutzfläche über drei Ebenen. Hauspreis 795.000 Euro; Eigentumsstellplatz zusätzlich 20.000 Euro. Bezugsdatum laut Seite 1. Juni 2027.

Weitere veröffentlichte Objekt- und Zustandsangaben

Brutto-Wohnnutzfläche: ca. 183 m²

Grundstück: ca. 250m2

Terrasse: 34m2

Balkone: 2

Gartenhaus: 1

Zimmer: 5

Technikraum: 1

Bäder: 2

WC: 2

PKW-Stellplatz: € 20.000,00

Grenzen und offene Punkte der Bestandsunterlagen

Keine vollständige Straßenadresse oder verifizierten Koordinaten in der ausgewerteten Objektquelle; Ortsangabe ist ungefähr.

Verfügbarkeit und Unterlagenstand sind veröffentlichte Angaben zum Abrufzeitpunkt und nicht unabhängig bestätigt.

Relative Ankündigung des Energieausweises („nächste Woche“) ist nicht als aktueller Liefertermin übernommen.

Keine Geschoss-/Wohnungsgrundrisse in der ausgewerteten Galerie anhand von Beschriftung und visueller Sichtung erkannt.

Objektbeschreibung laut bestehender IKW-Seite

1100 Wien, Kleingarten-Villa am Laaer Berg

Diese wunderschöne, neuwertige Villa vereint idyllisches Grünruhelage-Gefühl mit urbanem Komfort. Gelegen in einer gepflegten Kleingartenanlage am Laaer Berg, befindet sich das Objekt nur wenige Gehminuten von der U1-Station „Altes Landgut“ entfernt.

Das Haus wurde vor ca. 20 Jahren hochwertig ausgebaut und bietet mit insgesamt rund 183 m² BRUTTO-Nutzfläche (aufgeteilt auf drei Ebenen) den perfekten Wohntraum für Familien. Das ca. 250 m² große Grundstück steht auf begehrten Eigengrund. Ein eigener Pkw-Abstellplatz (ebenfalls Eigentum) rundet dieses attraktive Angebot ab und sorgt für stressfreies Parken.

Durchdachte Raumaufteilung

Lichtdurchfluteter Wohnkeller (ca. 83 m² / separater Außenzugang): Vorraum, Technikraum, zwei helle Schlafzimmer, Garderobe, Treppenaufgang ins Erdgeschoss sowie ein großes, komfortables Badezimmer mit Eckbadewanne und WC. Aufgrund der hervorragenden Lichtverhältnisse voll als Wohnraum nutzbar.

Erdgeschoss (ca. 50 m²): Großzügige, einladende Wohnküche mit gemütlichem Essplatz. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten und auf die ca. 34 m² große, überdachte Terrasse - ideal für entspannte Sommerabende. Für weiteren Stauraum sorgt ein Gartenhaus.

Obergeschoss (ca. 50 m²): Vorraum, zwei behagliche Schlafzimmer mit jeweils eigenem Balkon sowie ein weiteres, geräumiges Badezimmer mit WC.

Nachhaltige Energie & Extrem niedrige Betriebskosten

Das Haus ist energetisch absolut zukunftssicher aufgestellt: Eine moderne Luftwärmepumpe wird von einer Solaranlage unterstützt. Dank der integrierten, leistungsstarken 20-kW-Speicherbatterie belaufen sich die gesamten Energiekosten auf nur ca. 100,- Euro pro Monat !

Wichtiger Hinweis zur Übergabe

Die Eigentümerfamilie befindet sich derzeit im Bau eines neuen Eigenheims und wird das Objekt zum 1. Juni 2027 übergeben. Für den Übergangszeitraum bis zum Auszug ist die Familie bereit, eine angemessene Miete zu zahlen oder diesen Betrag direkt vom Kaufpreis in Abzug zu bringen (Kaufpreis-Refundierung).

Eckdaten & Konditionen

Kaufpreis Haus: € 795.000,-

Kaufpreis Pkw-Stellplatz: € 20.000,-

Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Energieausweis: Befindet sich in Erstellung, liegt nächste Woche vor und wird spätestens bei der Legung des Kaufangebots ausgehändigt.

Kontakt & Besichtigung Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne unter der Mobilnummer 0650 311 00 02 zur Verfügung

Quelle und Datenstand

Datenstand: 31.10.2026. Neu zusammengestelltes Objektblatt aus den veröffentlichten IKW-Bestandsdaten. Öffentliche Listung und Preisangaben sind keine unabhängige Bestätigung der aktuellen Verfügbarkeit. Maßgeblich sind die mit IKW abgestimmten Objektunterlagen.

https://ik-wohnideen.at/makler/hochwertige-kleingarten-villa-am-laaer-berg/

Kontakt: IKW Immokontakt Wohnideen GmbH | Ludwig-von-Höhnel-Gasse 9, Parz. 69, 1100 Wien | office@ik-wohnideen.at | +43 650 311 0002