



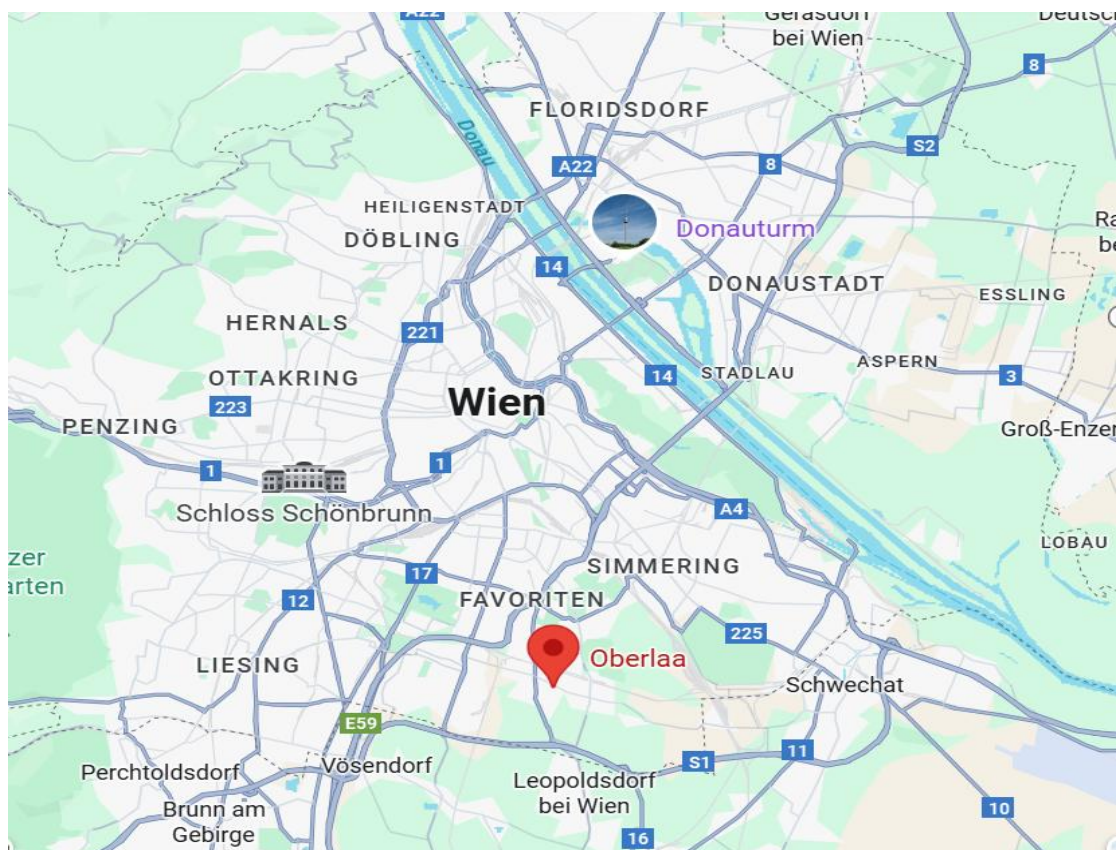
LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

A-1100 Oberlaa

1. Lage

Die Liegenschaft befindet sich ca. 1000m südlich vom Ortszentrum Oberlaa (ca. 21.000 Einwohner) angrenzend einer Einfamilienhaus-siedlung. Die Verkehrserschließung der Liegenschaft erfolgt durch eine ebene asphaltierte Gemeindestraße.

Das Gemeindegebiet von Oberlaa umfasst eine Fläche von 1198,65 Hektar. Oberlaa befindet sich im Süden des 10. Wiener Gemeindebezirks Favoriten, am Südosthang des Laaer Berges. Es ist bekannt für den Kurpark Oberlaa, der aus dem Gelände der Wiener Internationalen Gartenschau 1974 entstanden ist. Oberlaa ist auch für seine Schwefelheilquellen, die Therme Wien bekannt und zahlreiche Heurigen sowie Weinbaubetriebe.



2. Infrastruktur Oberlaa

Verkehr & Mobilität

- **U-Bahn-Station Oberlaa (U1)** – südliche Endstation der U1, eröffnet am 2. September 2017 direkt neben der Therme Wien, hervorragende Anbindung in 15 Minuten in die Innenstadt.
 - **Buslinien & S-Bahn-Ersatzverkehr** – u. a. 17A, 67A, 68B, 70A. S60-Schienenersatzverkehr verbindet zu regionalen Zielen, teils diskutiert als zukünftige S-Bahn-Anbindung.
-

Nahversorgung & Gewerbe

- **Nahversorger** (Supermarkt, Billa, Hofer, BIPA) direkt am Quartier; zusätzliche Geschäfte, Gastronomie, Kindertagesbetreuung, Co-Working im neuen Stadtquartier vorgesehen (3.800 m² Erdgeschossflächen)
 - **Ärztzentrum & Apotheke** – geplant in Quartier, ergänzt durch Rheuma-Zentrum Oberlaa, Klinik Favoriten und lokale Kur-Apotheke
-

Bildung & Betreuung

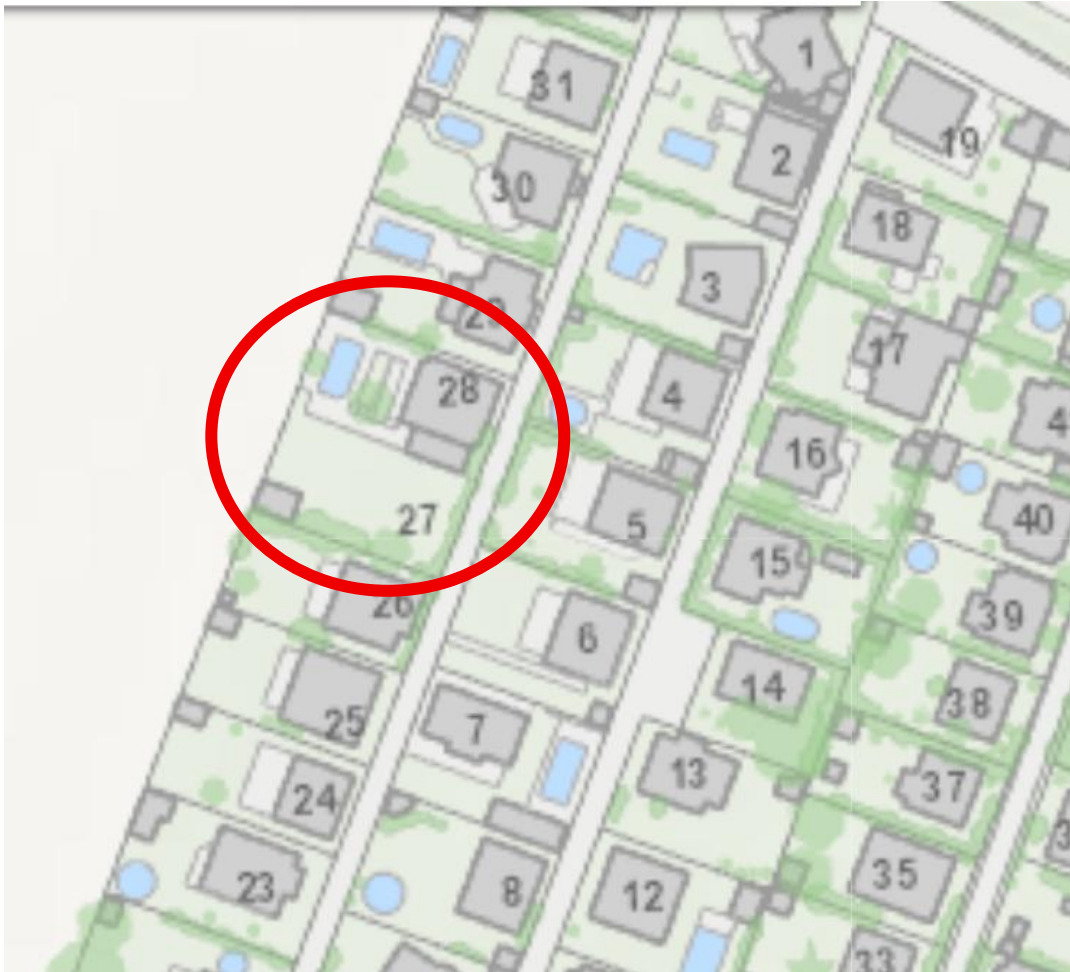
- **Kindergärten & Schulen** – mehrere öffentliche und private Kindergärten, eine Ganztages-Volksschule, Neue Mittelschule und ein Bundesrealgymnasium sowie die **FH Campus Wien** in der Nähe.
-

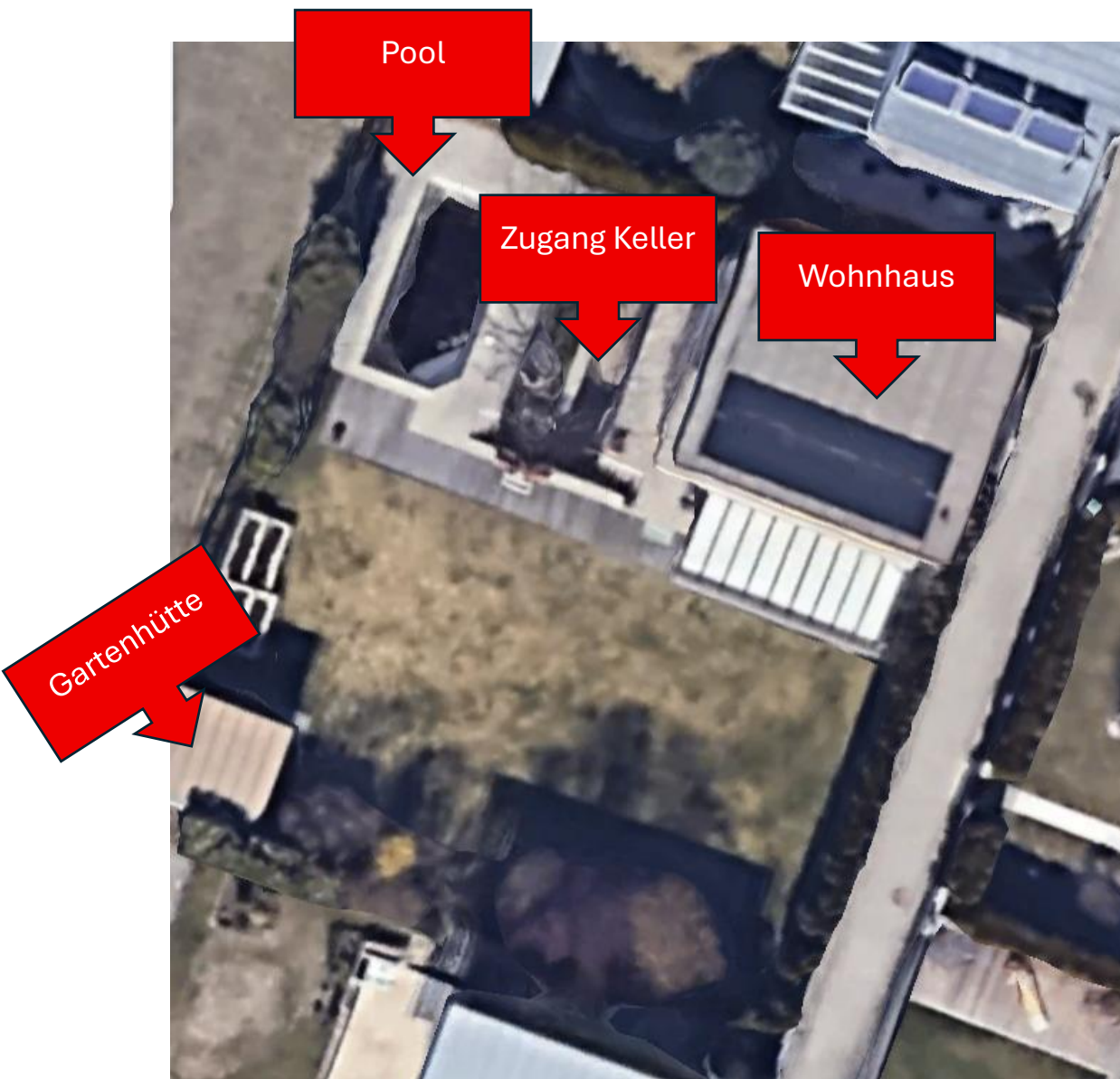
Erholung & Grünräume

- **Kurpark Oberlaa** – ca. 60–85 ha großer Park mit Themengärten (Allergiegarten, Rosenlabyrinth, Staudengarten), Streichelzoo, Spielplätzen, Café, Kunst und Veranstaltungen.
- **Hubert-Blamauer-Park** – rund 7.000 m² inklusive Spielplätzen, Fußball-, Volleyball- und Basketballplätzen sowie WLAN-Anlagen und Trinkbrunnen.
- **Parkanlage Kurt-Tichy-Gasse** – ca. 3.500 m² mit Wiesen, Spielplatz und Sitzplätzen, ideal für Familien und Spaziergänge.
- **Kästenbaum-Tunnel** – neu gestalteter Fußgänger- und Radtunnel mit moderner LED-Beleuchtung

3. Grundstück

Die zur Liegenschaft in der Katastralgemeinde Oberlaa gehörenden **Grundstücke mit den Nummern .27 und .28 im Ausmaß von 616m² (328m² bebaut + 288m² kann bebaut werden)** mit einem darauf errichteten Einfamilienhaus, Pool, Gartenhaus, Erdkeller, weist eine annähernd Quadratische Gestalt auf und ist im Wesentlichen horizontal und ebenflächig. Grundstücksbreite ca. 26m Grundstückstiefe ca. 24m. Die Grundgrenzen entsprechen den in der Natur vorhandenen Einfriedungen.





Energieausweis **116,86 kWh/(m² a)**

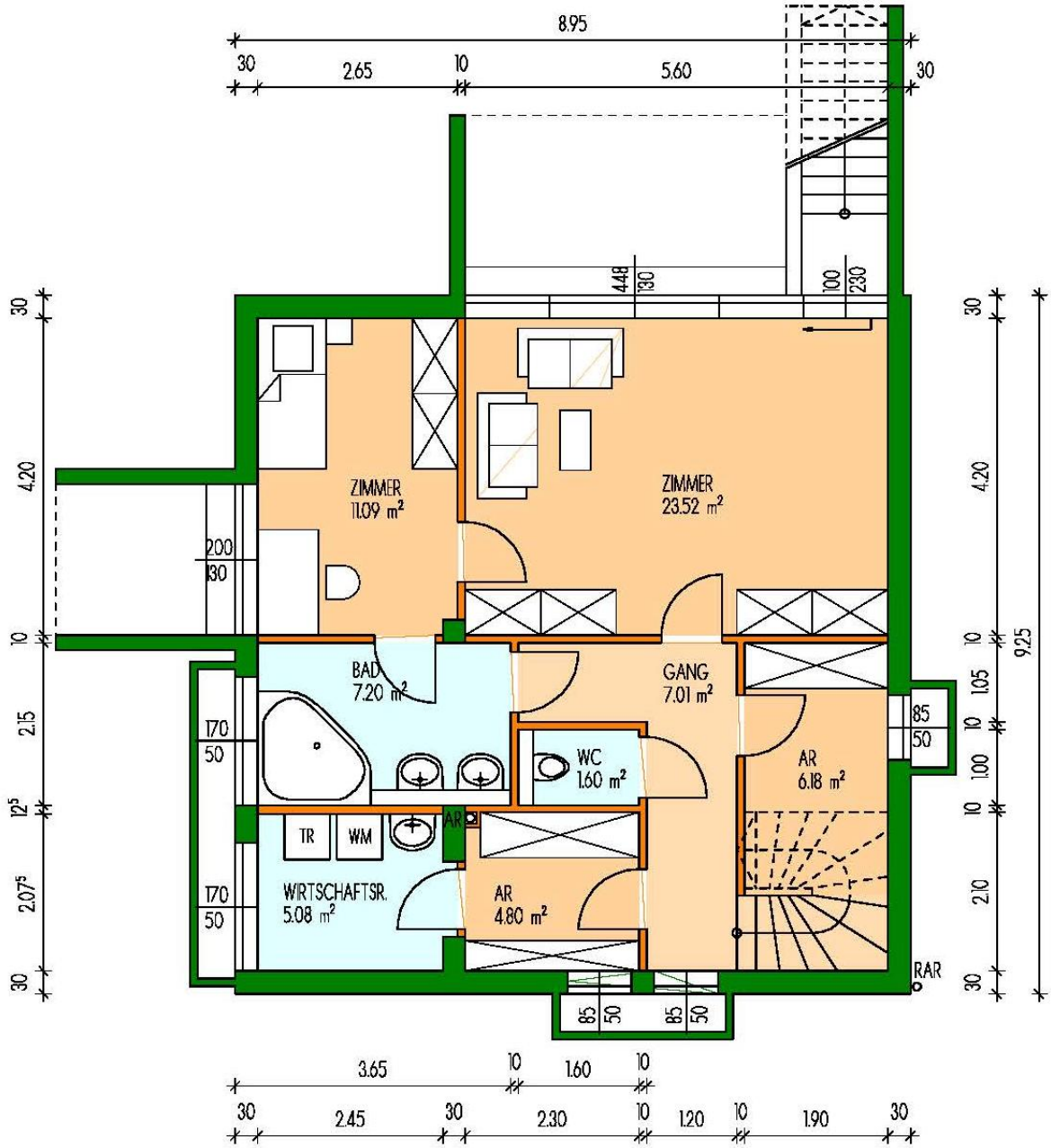
Einfamilienhaus in Oberlaa (Rothneusiedl)

Baujahr 2007

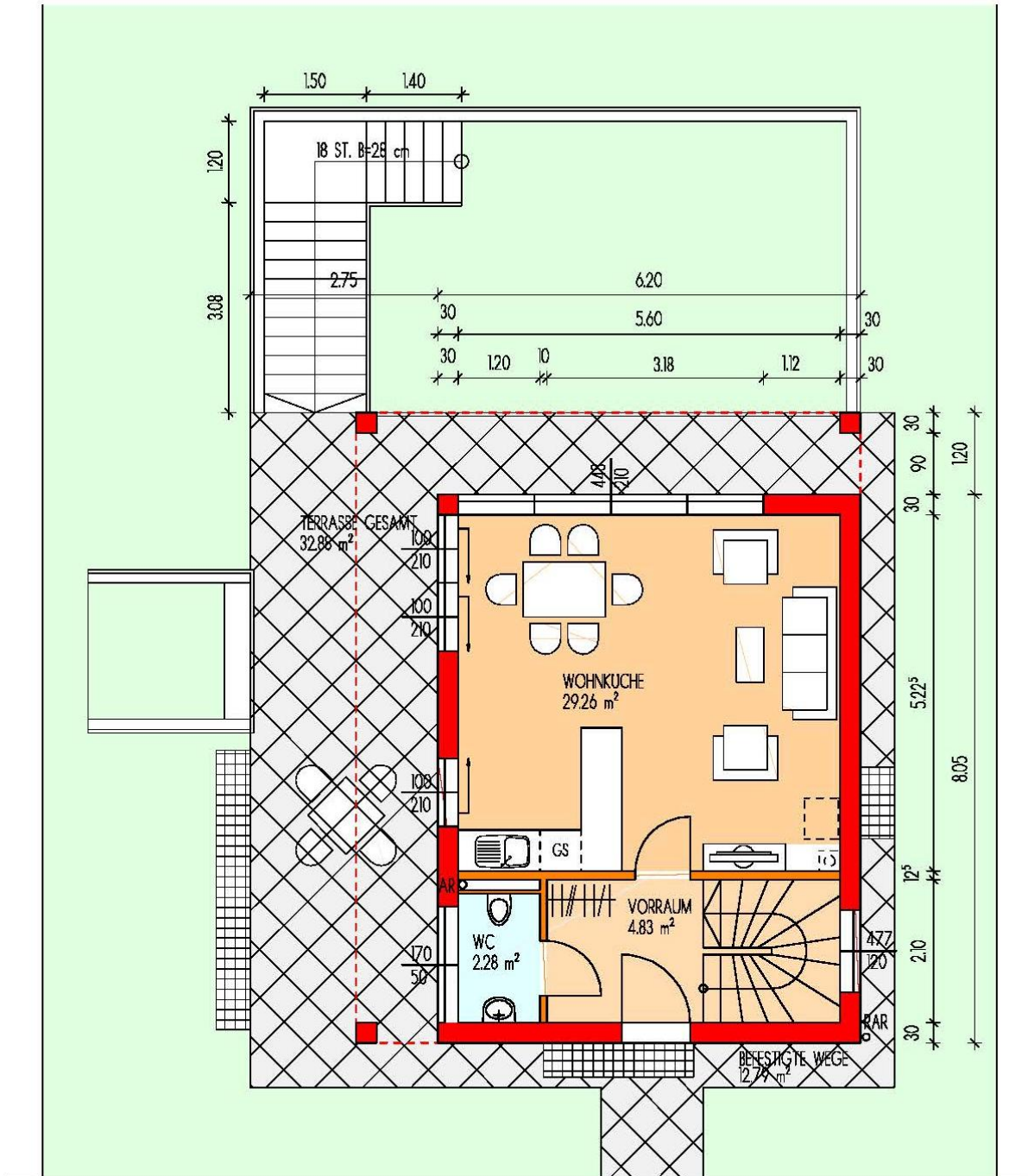
180m² Wohnfläche Massivbau

- 3 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 3 Wc
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Wohnkeller ausgebaut
- Begehbbarer Schrankraum
- Offenes Stiegenhaus
- Weinkeller
- Technikraum mit Waschküche
- Vorratsraum
- Pool-Technikraum
- Gartenhütte gemauert
- 2 Terrassen 1x überdacht
- 2 Carport
- Swimmingpool 8x3
- Gasetagenheizung- Vorbereitung für Wärmepumpe am Dach

GRUNDRISS KELLER



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

