

Living  
LMA



# WOHLFÜHLOASE AN DER LIESING

Sassmannngasse 11 | 1100 Wien



# VORSTADT OBERLAA

Wohnen an  
der Liesing.

Das erste, das einem in den Sinn kommt, wenn man von Oberlaa hört, ist wohl die Therme Wien oder auch die Konditorei mit ihren vielen Leckereien. Doch hinter der Fassade stecken noch viele weitere Highlights, die für die Entschleunigung in dem so turbulenten Alltag, den wir alle kennen, sorgen. Spaziergänge im Kurpark Oberlaa. Wanderungen entlang des Liesingbachs. Ruhe und Idylle in den Oberlaaer Weingärten. Und danach ein herzhaftes Essen in einem der vielen Heurigen oder Wirtshäuser, die hier noch an die „gute alte Zeit“ erinnern.

Genau das sind die Dinge, die diesem Grätzl seinen besonderen Glanz verleihen. Erst seit kurzen 150 Jahren ein offizieller Teil von Wien, zeichnet sich die Laaer Gegend bis heute durch seine besondere Liaison von Stadt und Land aus. Eine perfekte Wohlfühloase im Grünen mit Vorstadtcharakter.

Und wer dann doch einmal von dem vielen Grün genug bekommen sollte, der muss nur ein Stück in den Norden wandern – denn da ist das violette Wien in der Generali Arena zuhause.

# Zu | hau | se

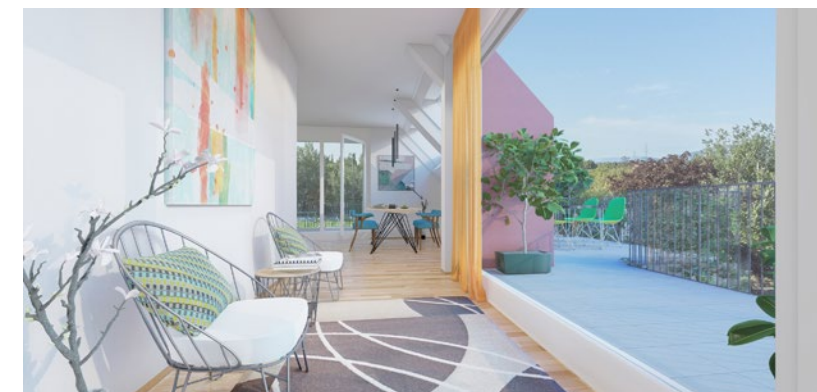
*Ort, an dem das Herz wohnt*

## LIVING (EN) LAA Unendlich vielseitig.

Ob grün, violett oder einfach bunt – (Ober)Laa ist ganz besonders vielseitig. Nur ein paar Schritte entfernt von einem wunderbaren Spaziergang an der Liesing, befindet sich unser Projekt „Living (en) Laa“ in der Sassmanngasse 11.

Ein traumhafter Fleck, eingebettet in das Vorstadtviertel, umgeben von Villen, großen Gärten und kleinen Wohnanlagen. So vereint dieses kleine, aber feine Wohnhaus das Leben in einem netten Nachbarschaftsgefüge mit der Ruhe und Erholbarkeit im eigenen Garten.

Das südseitige Grundstück beherbergt 8 großartige, exklusive Wohneinheiten, die sowohl für Anleger als auch für Familien genau das richtige bieten. Denn von klein



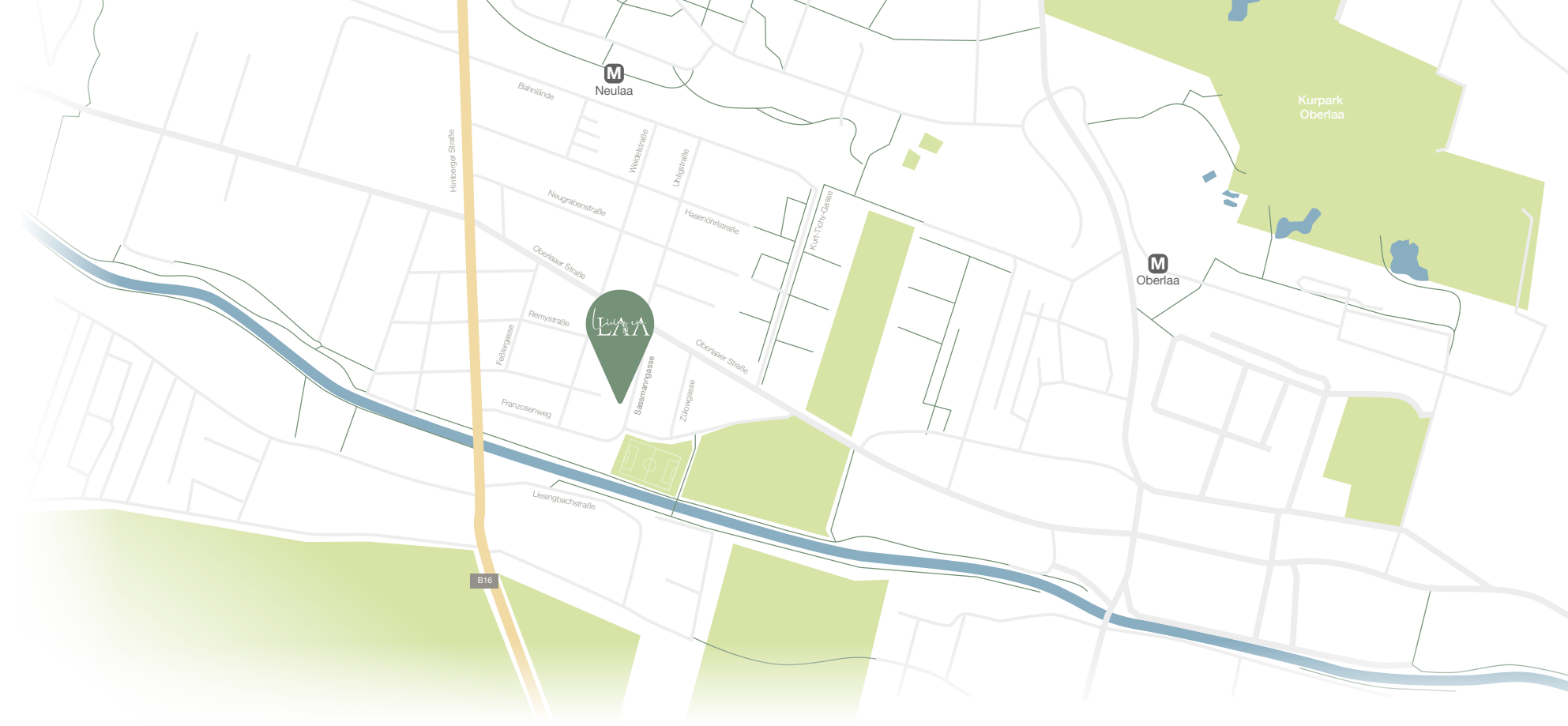
bis groß haben sie eine Gemeinsamkeit: den eigenen Garten. Dieser bietet genug Spielraum zum Gärtnern, Spielen und gemütlichen Relaxen mit einem guten Buch. Oder auch für gemeinsame Grillabende mit Freunden.

Aber damit nicht genug. Die modern gestaltete Liegenschaft besticht auch durch weitere bestens durchdachte Freiräume. So bekommt man in den oberen Geschossen einen himmlischen Weitblick zu den Hügeln des Wienerwalds im Westen, während die Balkone der unteren Etagen eine Aussicht über die gemütliche Umgebung des neuen Zuhauses gewähren.

In dieser Idylle lässt sich das Leben so richtig genießen: Mit einem guten Glaserl im eigenen Vorstadt-Gärtchen.

# FAKTEN

- moderne Ausstattung & Architektur in grüner Vorstadtlage
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- maximaler Erholungswert durch Grünlage
- Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Alu-Raffstores bei allen Fenstern und Fenstertüren
- Deckenkühlung in den Regelschossen
- zusätzlicher Umluftkühler im Dachgeschoss
- zugewiesener Eigengarten für jede Wohneinheit
- begrüntes Flachdach mit Photovoltaik Anlage



## LAGE & INFRASTRUKTUR

### Sassmannsgasse 11 | 1100 Wien

Die kleine Wohnhausanlage „Living (en) Laa“ liegt in einem gemütlichen Wohnviertel im Süden Wiens, wo sich Infrastruktur und Grünlage perfekt ergänzen. Denn die vielseitigen Möglichkeiten der Verkehrsanbindung halten für jeden das richtige bereit. Ob zu Fuß über diverse Stadtwanderwege, per U-Bahn oder Bus rein in den Stadtrubel oder auch mit dem Auto über die S1 oder A2 genau diesem einfach mal entfliehen. Auch die täglichen Einkäufe sind dank mehrerer Supermärkte in Gehweite kein unnötiger Zeitfresser mehr. Und neben diversen Restaurants sind vor allem die Oberlaaer Heurigen noch zu betonen, die nach einem gemütlichen Spaziergang durchs Grüne zu einem guten Gläschen Wein einladen.

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Apotheke        | 290m   |
| Krankenhaus     | 4.500m |
| Schule          | 800m   |
| Kindergarten    | 100m   |
| Supermarkt      | 240m   |
| Bäckerei        | 700m   |
| Einkaufszentrum | 6.000m |
| Bank            | 900m   |
| Post            | 500m   |
| Polizei         | 1.200m |
| Bus             | 180m   |
| U-Bahn          | 560m   |
| Autobahn        | 1.350m |
| Flughafen       | 14 km  |

Angaben Entfernung Luftlinie



### FERTIGSTELLUNG

Q1 / 2024

### KAUFPREIS

379.000 Euro – 850.000 Euro

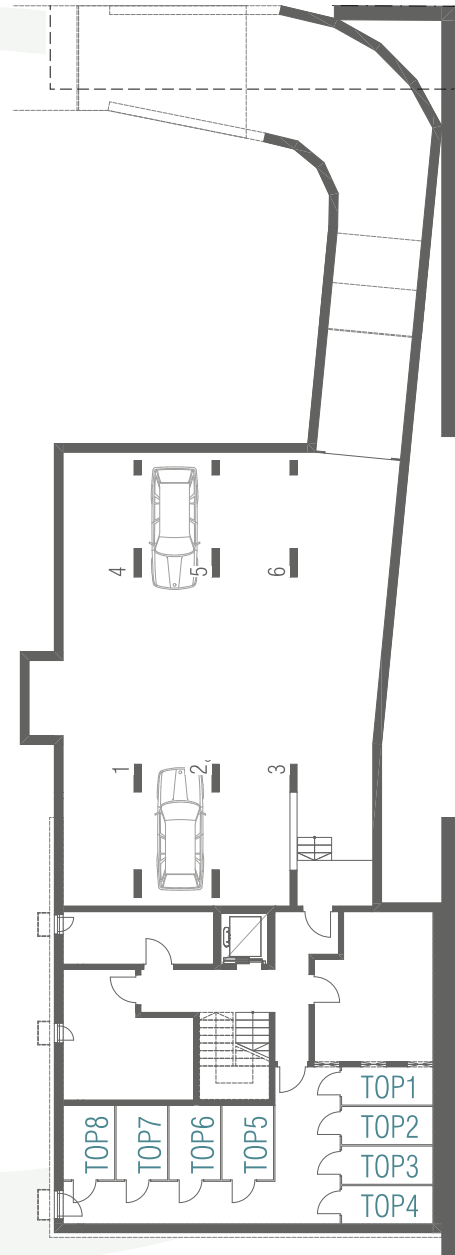
### PROVISION

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

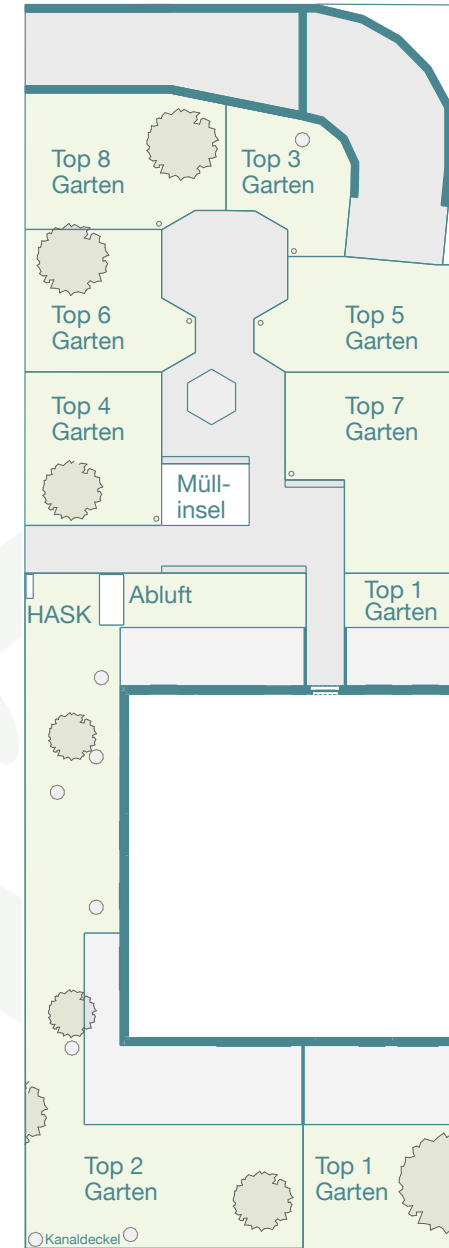


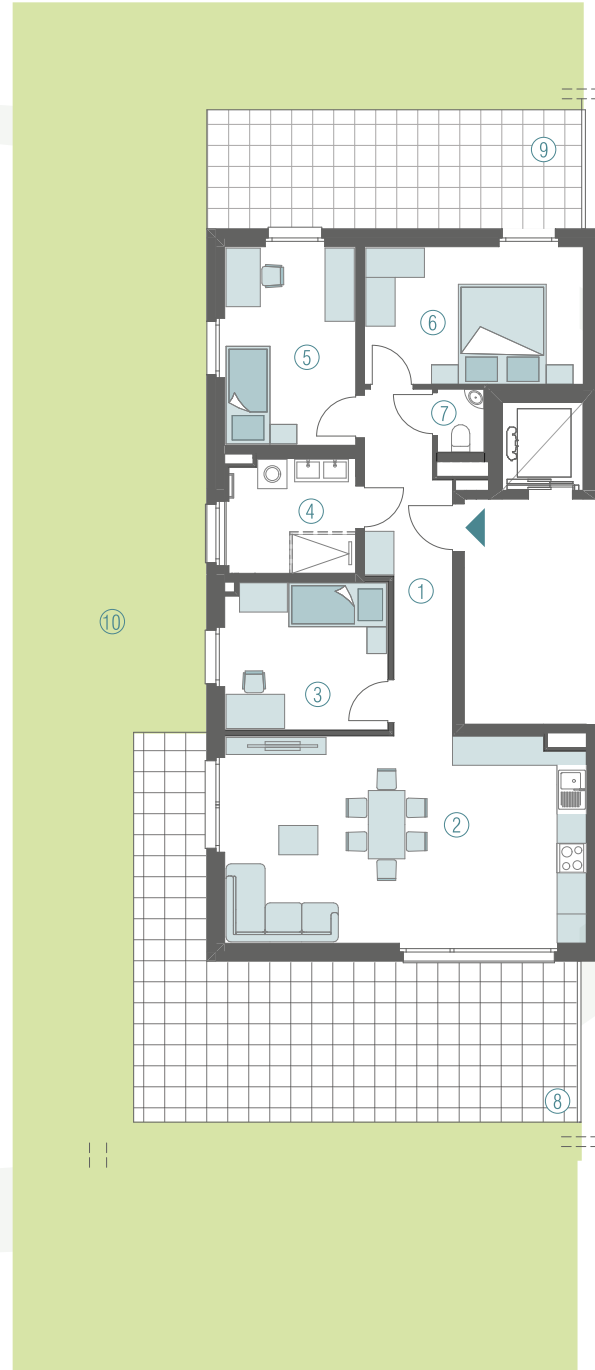
DER PLÄNE  
WOHN  
UNGEN

# GARAGE & KELLER



# GRUNDSTÜCK

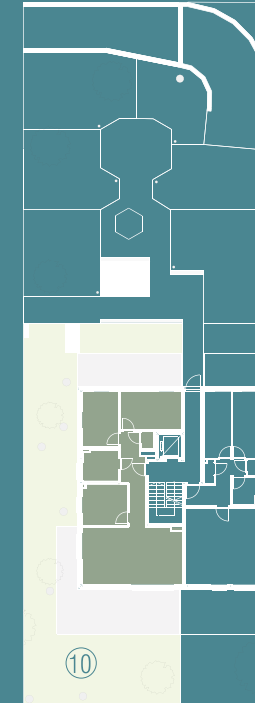




Sassmannngasse 11/2  
1100 Wien

Zimmeranzahl 4  
Wohnfläche 83,50 m<sup>2</sup>  
Freiräume 208,54 m<sup>2</sup>  
gewichtete NFL 123,10 m<sup>2</sup>

LAGE



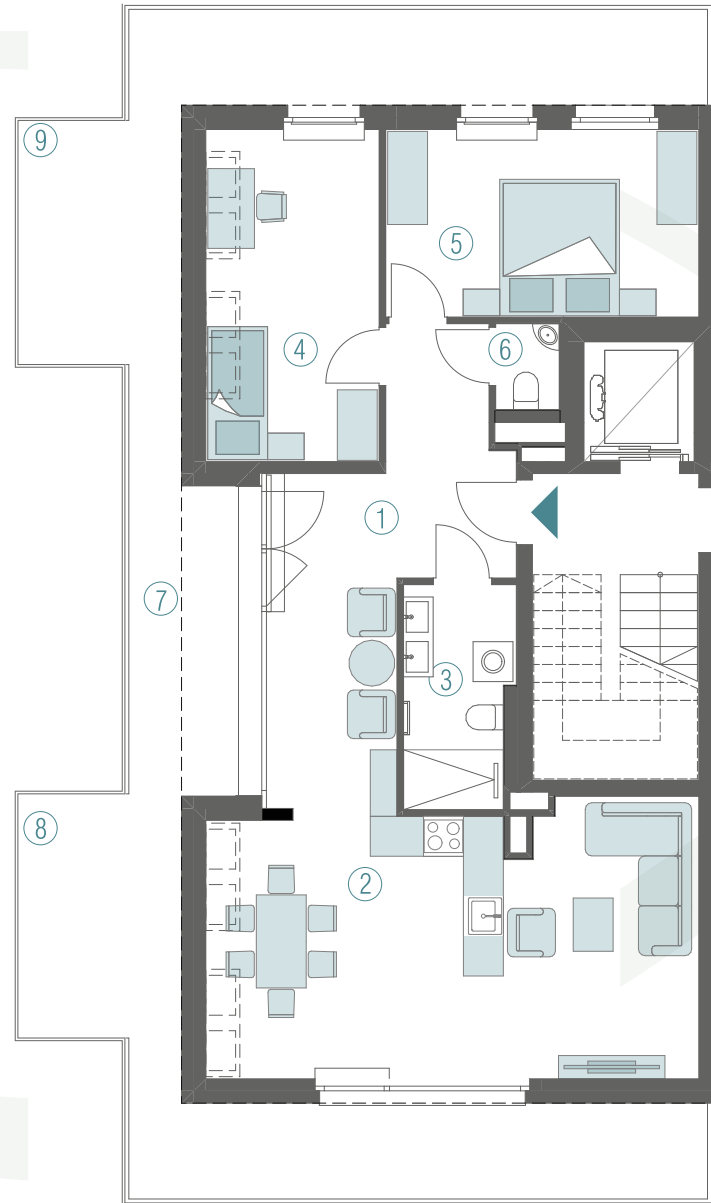
## WOHNFLÄCHE

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| ① Vorraum    | 10,07 m <sup>2</sup> |
| ② Wohnküche  | 31,81 m <sup>2</sup> |
| ③ Zimmer     | 10,25 m <sup>2</sup> |
| ④ Bad        | 6,01 m <sup>2</sup>  |
| ⑤ Zimmer     | 11,27 m <sup>2</sup> |
| ⑥ Zimmer     | 12,86 m <sup>2</sup> |
| ⑦ WC         | 1,23 m <sup>2</sup>  |
| Kellerabteil | 4,34 m <sup>2</sup>  |

## FREIFLÄCHE

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| ⑧ Terrasse    | 36,75 m <sup>2</sup>  |
| ⑨ Terrasse    | 18,74 m <sup>2</sup>  |
| ⑩ Eigengarten | 153,05 m <sup>2</sup> |

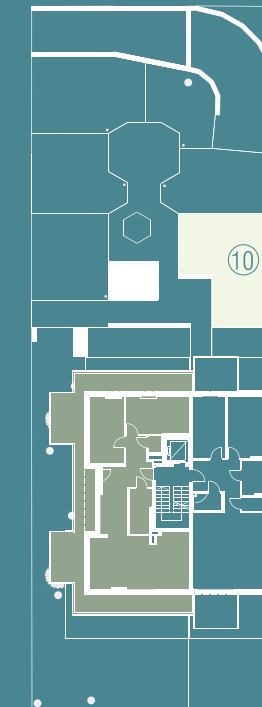
# TOP 7 | 2. OG



Sassmannngasse 11/7  
1100 Wien

Zimmeranzahl 3  
Wohnfläche 78,98 m<sup>2</sup>  
Freiräume 118,55 m<sup>2</sup>  
gewichtete NFL 108,98 m<sup>2</sup>

LAGE

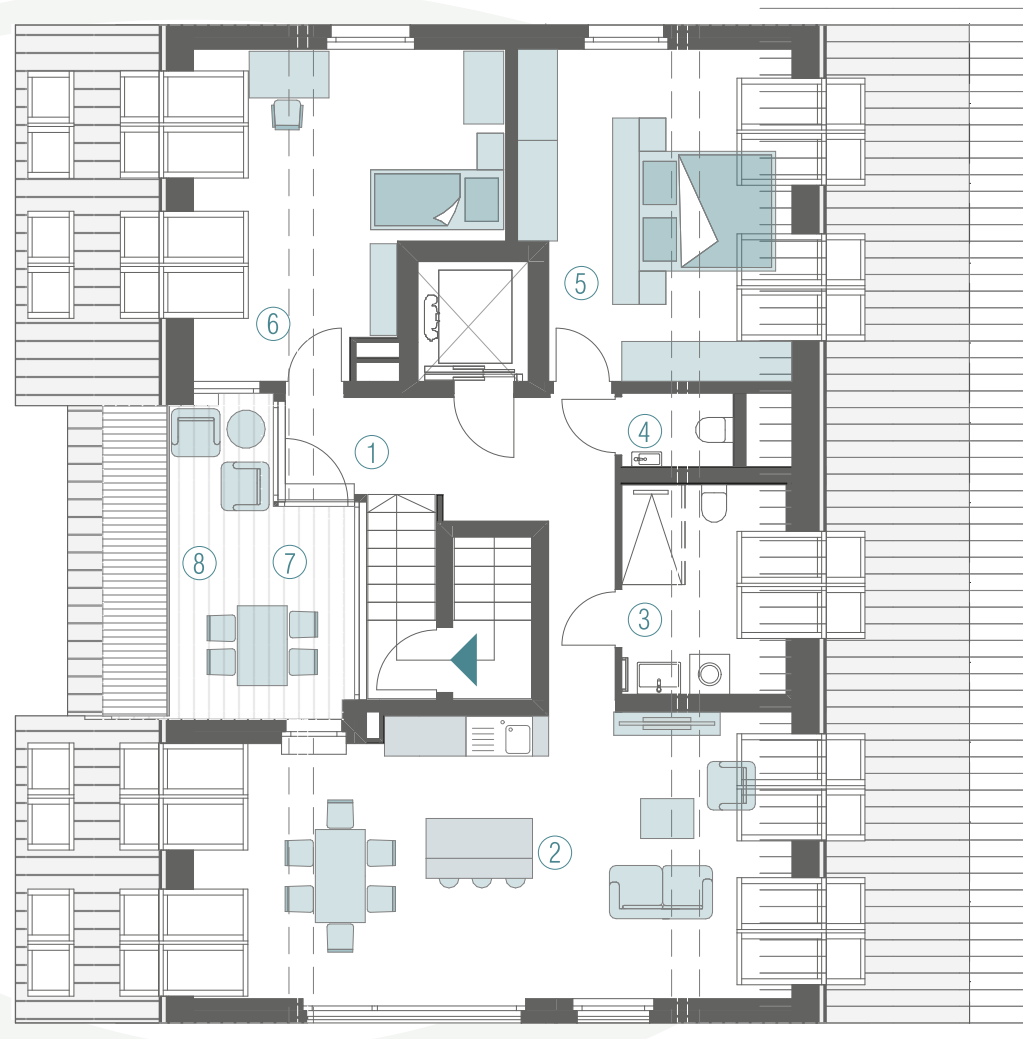


## WOHNFLÄCHE

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| ① Vorraum    | 6,46 m <sup>2</sup>  |
| ② Wohnküche  | 39,66 m <sup>2</sup> |
| ③ Bad        | 5,37 m <sup>2</sup>  |
| ④ Zimmer     | 13,00 m <sup>2</sup> |
| ⑤ Zimmer     | 13,26 m <sup>2</sup> |
| ⑥ WC         | 1,23 m <sup>2</sup>  |
| Kellerabteil | 4,80 m <sup>2</sup>  |

## FREIFLÄCHE

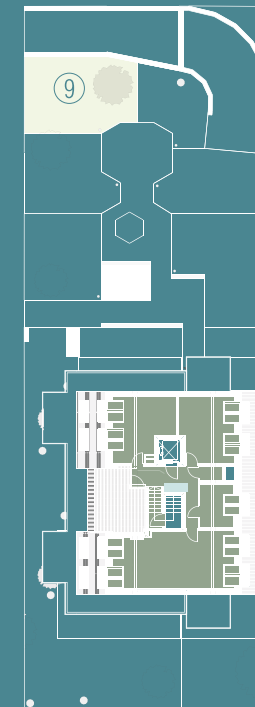
|               |                      |
|---------------|----------------------|
| ⑦ Terrasse    | 55,34 m <sup>2</sup> |
| ⑧ Balkon      | 5,60 m <sup>2</sup>  |
| ⑨ Balkon      | 5,59 m <sup>2</sup>  |
| ⑩ Eigengarten | 52,02 m <sup>2</sup> |



Sassmannngasse 11/8  
1100 Wien

Zimmeranzahl 3  
Wohnfläche 117,85m<sup>2</sup>  
Freiräume 61,07m<sup>2</sup>  
gewichtete NFL 132,53m<sup>2</sup>

LAGE



## WOHNFLÄCHE

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| ① Vorraum    | 11,20m <sup>2</sup> |
| ② Wohnküche  | 44,17m <sup>2</sup> |
| ③ Bad        | 10,32m <sup>2</sup> |
| ④ WC         | 1,84m <sup>2</sup>  |
| ⑤ Zimmer     | 23,15m <sup>2</sup> |
| ⑥ Zimmer     | 23,13m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil | 4,80m <sup>2</sup>  |

## FREIFLÄCHE

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| ⑦ Loggia      | 4,04m <sup>2</sup>  |
| ⑧ Terrasse    | 11,72m <sup>2</sup> |
| ⑩ Eigengarten | 45,31m <sup>2</sup> |



Sämtliche Abbildungen sind schematische Darstellungen zur Veranschaulichung (Schaubilder). Insbesondere Möbel, Gartenbeete, Bepflanzungen und dergleichen sind nicht Kaufgegenstand und bleiben somit dem Erwerber zur individuellen Gestaltung nach Übernahme über.

In Zusammenarbeit mit



**SISSI KETTL**  
ARCHITEKTUR



WEISHAUPT | HORAK | GEORGIEV  
RECHTSANWÄLTE | ATTORNEYS AT LAW



**HUSKA**  
Technisches Büro für Baukonstruktionen | GmbH, zögl. vgl. Kundin, Huber GmbH

**JASCHABAU**

April 2024

Created with  by **comito\***



Living (en) Laa  
Sassmannngasse 11 | 1100 Wien

Entwickelt von

**CITA**

CONVERTING IDEAS TO ASSETS

CITA Immobilien Projektentwicklungsgesellschaft mbH  
Paragonstraße 2 / Stg 4 / Top 30 | 1030 Wien  
[cita-immobilien.at](http://cita-immobilien.at)