

1,5-Zimmerwohnung mit südseitigen Balkon in U-Bahn Nähe!



Objektnummer: 51842

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlaaer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,31 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,72 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	830,00 €
Kaltmiete (netto)	632,32 €
Kaltmiete	754,55 €
Betriebskosten:	122,23 €
USt.:	75,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer

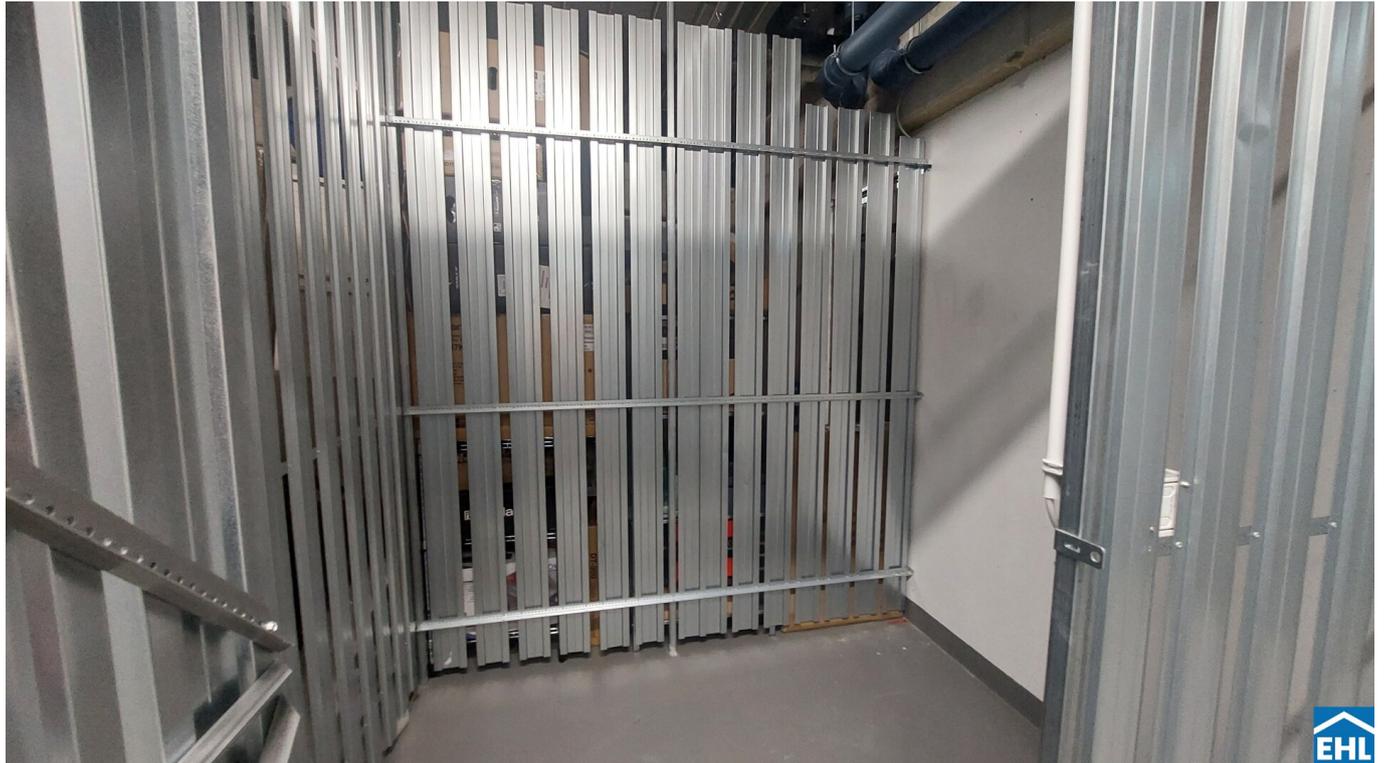
EHL Wohnen GmbH



Mitglied des
immobilienring.at











kontakt: boe.wien@boe.at

**ERLAAER STRASSE 64
1230 WIEN**

**TOP 14
2.OBERGESCHOSS**

**WOHNNUTZFLÄCHE 48,31 m²
BALKON 6,50 m²**



ANSICHT



2.OBERGESCHOSS



**ARCHITEKT DIPL.-ING. MIROSLAW ZAWLA
LEEAGASSE 6/6, 1140 WIEN**

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestand des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenständen haben symbolhaften Charakter. Änderungen der Küchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Massgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

DATUM: 21.02.2022



Objektbeschreibung

Moderne 1,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon!

Das Projekt bietet perfekt geschnittene 1 bis 3 Zimmer Wohnungen und eignet sich somit optimal für Singles, Pärchen oder Familien. Jede der Einheiten verfügt über eine private Freifläche, wo Sie in Ruhe und entspannt Ihren morgendlichen Kaffee oder ein Gläschen Wein am Abend genießen können.

Was heute unter dem Namen Liesing bekannt ist, waren einst acht Dörfer, die erst Mitte des 20. Jahrhunderts zum 23. Bezirk zusammengefasst wurden. Wiens jüngster Bezirk ist aufgrund seines hohen Grünraumanteils und der guten Anbindung mit U-Bahn, S-Bahn und Autobahn besonders lebenswert. Neben der Nähe zur Stadt finden Sie hier auch ein großes Angebot an Freizeitmöglichkeiten. Der über 30 km lange Liesingbach lädt Sie zum Joggen, zu ausgiebigen Radtouren oder zu entspannten Spaziergängen ein.

Diese 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß und bietet einen großzügige Wohnküche mit optisch separierten Schlafbereich, ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, sowie einen Vorraum. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen ca. 6,5 m² großen südseitigen Balkon.

Ausstattung:

- Wunderschönen Eichenholz-Parkettböden
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen (30x60cm) im Badezimmer
- Elektrische Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Hochwertige, moderne Küche
- Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung mittels Erdwärme
- Deckenkühlung
- Freiflächen in Form von Eigengärten, Loggia, Terrassen oder Balkone

- Elektrischer, außenliegender Sonnenschutz
- Lift
- Kellerabteil
- Kleinkinderspielplatz
- Kinderwagenabstellraum
- Fahrradabstellraum

Lage:

Die 1,5-Zimmer-Wohnung liegt im aufstrebenden 23. Wiener Bezirk Liesing, der durch seine grüne Umgebung sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit U-Bahn, S-Bahn und Autobahn überzeugt. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter der Liesingbach, bieten ideale Voraussetzungen für sportliche Aktivitäten oder entspannte Spaziergänge.

Öffentliche Verkehrsmittel und Haltestellen:

- U-Bahn-Station Erlaaer Straße (U6) in ca. 500 m
- Autobuslinien 60A, 61A und 66A in ca. 500 m
- Bahnhof Atzgersdorf (S-Bahn) erreichen Sie mit der Buslinie 60A und 66A in ca. 15 Minuten
- Autobahnen A2, A21 und S1 sind schnell erreichbar

Alltags- und Nahversorgung:

- Diverse Supermärkte (Spar in 400 m, Billa in 700 m)
- Apotheke in 750 m
- Kaufpark Alterlaa in 1 km
- Shopping-City-Süd in 5,5 km

Freizeit und Entspannung:

- Schloss Alterlaa in 700 m
- Soccercenter in 1 km
- PaN-Park in 1 km

Befristung:

7 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m



Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <4.750m
Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.