

**SOFORT EINZIEHEN - WOHNTRAUM IM STADTRAUM -
EIGENTUMSWOHNUNGEN IM ERSTBEZUG**



Objektnummer: 6626/51

**Eine Immobilie von AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lastenstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	39,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	344.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.035,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

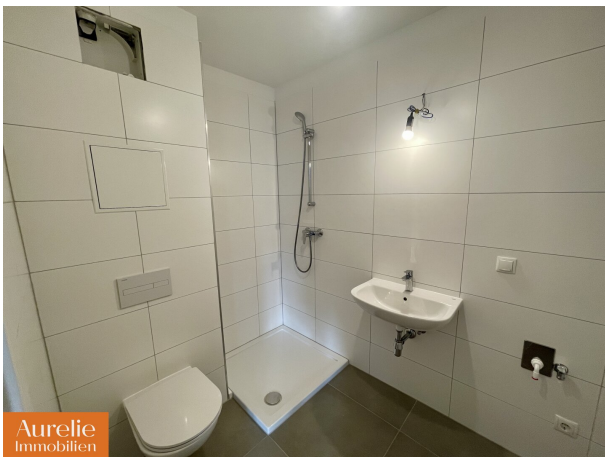
Ihr Ansprechpartner



Aurelie Immobilien Office Team

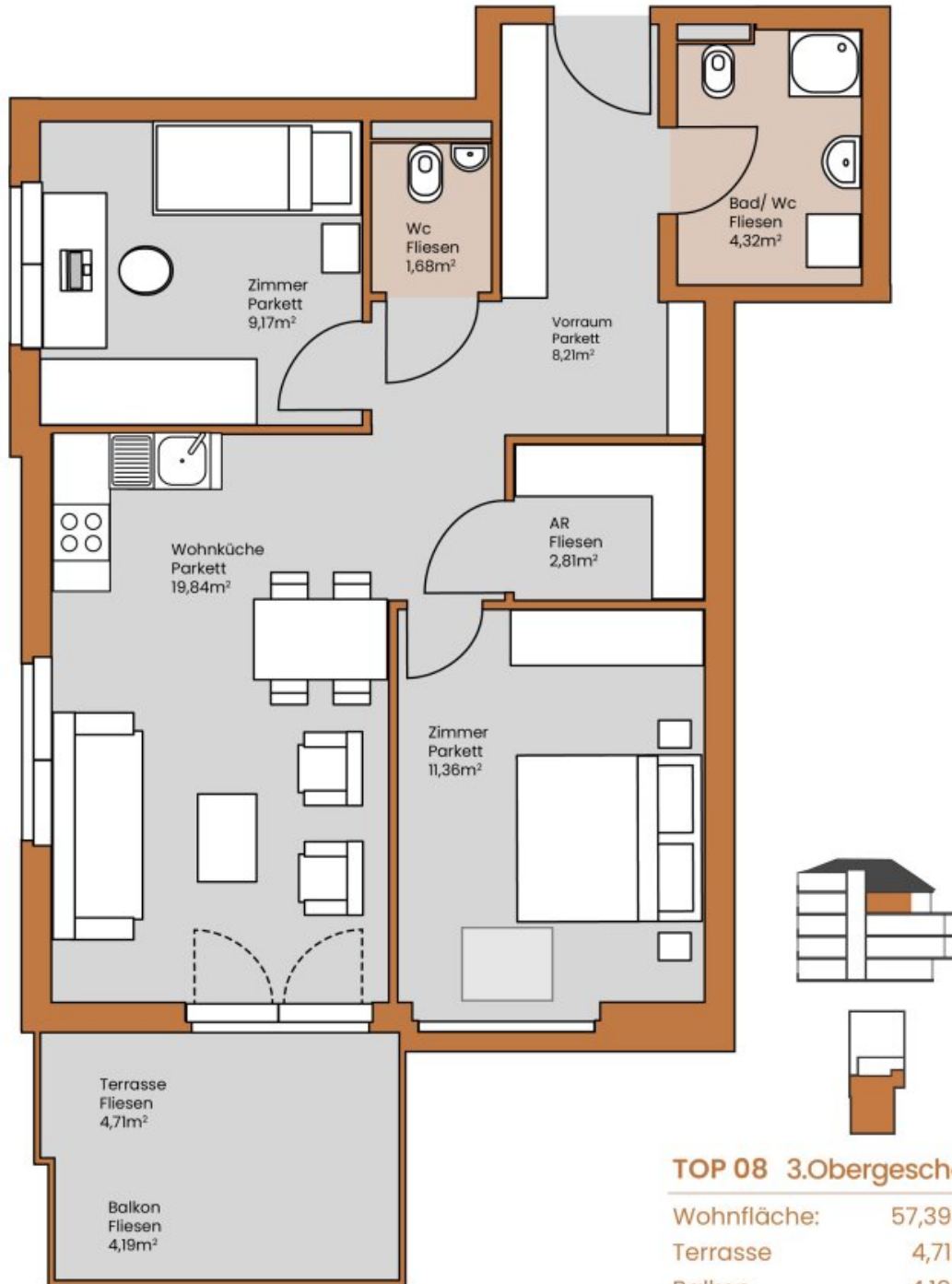
AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien GmbH
Auerspergstraße 7/21







Maßstab: 1:50



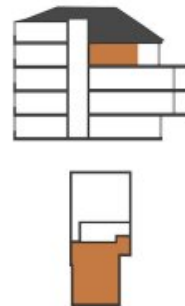
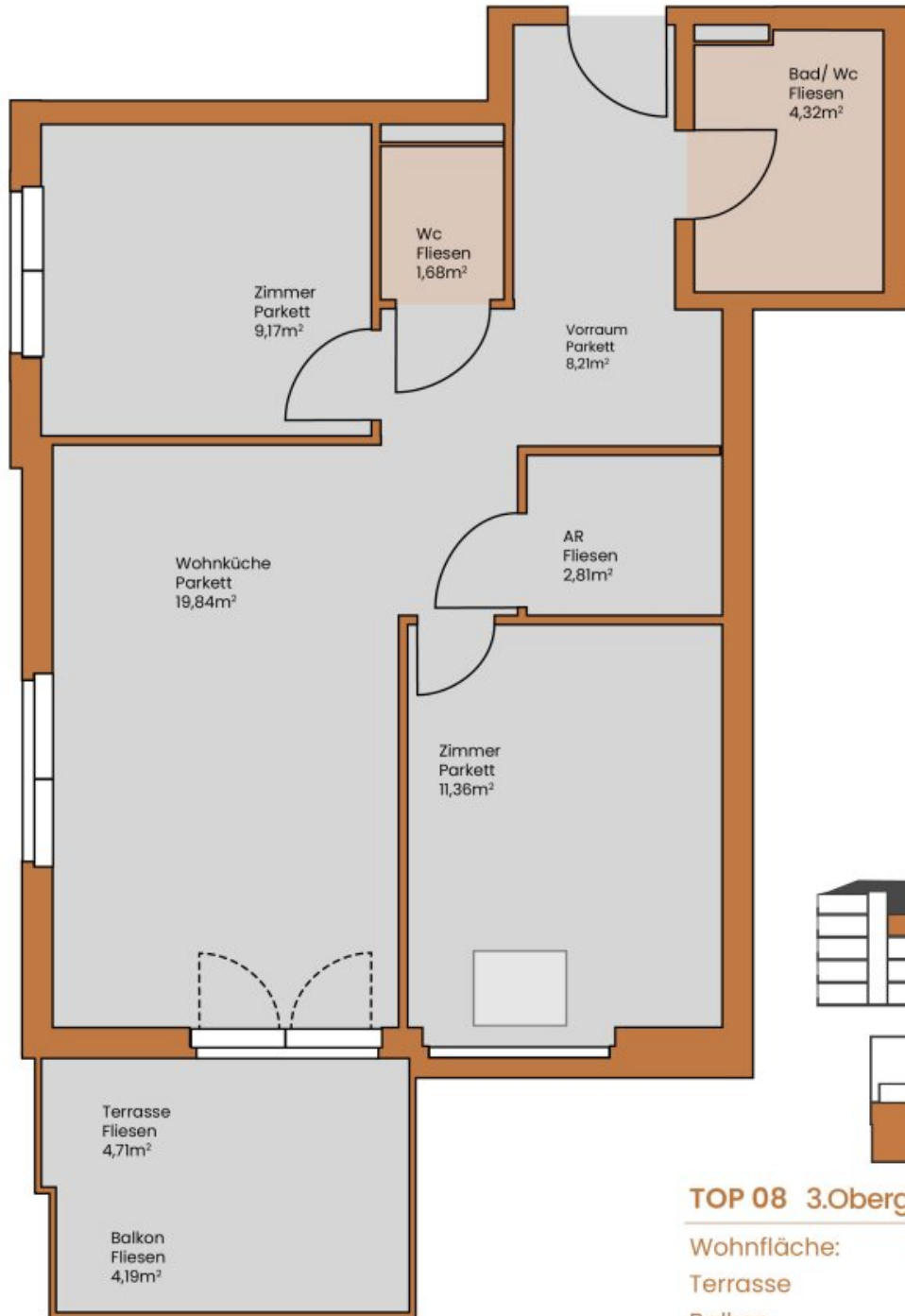
TOP 08 3.Obergeschoss

Wohnfläche:	57,39m²
Terrasse	4,71m²
Balkon	4,19m²
Garten	38,92m²

Aurelie ie en
Immobilien

Disclaimer:
Die hier dargestellten Grundrisse sind Skizzen und sollen der Orientierung bzw. Übersicht dienen, daraus können keinerlei Ansprüche geleitet werden.
Irrtum und Änderungen vorbehalten.
Die AUREZ Immobilien GmbH übernimmt keinerlei Haftung für die Richtigkeit der Angaben.
Bei konkretem Interesse übersenden wir Ihnen gerne die vom Abgeber zur Verfügung gestellten Grundrisse oder Pläne.

Maßstab: 1:50



TOP 08 3.Obergeschoss

Wohnfläche:	57,39m ²
Terrasse	4,71m ²
Balkon	4,19m ²
Garten	38,92m ²

Objektbeschreibung

Dieses Neubauprojekt liegt am Puls der Zeit, neben wichtigen Maßnahmen zur Energieeinsparung am und im Gebäude, lässt auch die Umgebung keine Wünsche an zeitgemäßes Wohnen offen. *Alle Besorgungen des täglichen Lebens sind einfach zu erledigen - die öffentliche Anbindung ist schnell und effizient - Kindergärten und Schulen zahlreich vorhanden. Der Charme an Liesing liegt an der Urbanität und Naturverbundenheit - als Randbezirk verbindet Liesing die Großstadt mit dem Flair ländlicher Ruhe. Ob Sie in Kürze im Zentrum sein wollen oder im Wiener Wald spazieren gehen - bleibt Ihnen überlassen. Ein wichtiges Naherholungsgebiet ist der Maurer Wald - über das Gütenbachtal kommt man aus dem Maurer Wald in den Lainzer Tiergarten des benachbarten Bezirks Hietzing. Zusätzlich zum großen Erholungsgebiet des Wienerwalds im Westen des Bezirks gibt es mehrere Parkanlagen in Liesing, wie den Engelbert-Schliemann-Park, ein kleiner Landschaftspark in Rodaun. Die Heurigenlandschaft um Perchtoldsdorf darf nicht unerwähnt bleiben.*

Bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erzähle ich Ihnen gerne mehr über das Wohnbauprojekt und die Möglichkeiten abseits davon.

PREISREDUZIERT!

Diese traumhafte 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Terrasse teilt sich wie folgt auf:

- ein Vorzimmer
- zwei Schlafzimmer
- ein großzügiger Wohn/Essbereich
- ein Abstellraum
- ein Badezimmer mit einer Dusche, WC und einem Waschmaschinen-Anschluss
- ein separates WC

- einer großen Dachterrasse mit Fernblick
- Eigengarten

Entdecken Sie beim Betreten der Wohnung einen Vorraum, der endlich genügend Platz für Schuhe, Jacken und Mäntel bietet - links befindet sich das helle Badezimmer, rechts das separate Gäste-WC. Folgen Sie dem Gang, am ersten Schlafzimmer vorbei und lassen Sie sich vom großzügigen Wohn/Essbereich mit südlich ausgerichteter Terrasse gleich anschließend begeistern. Einen Schritt weiter - stehen Sie im großen Schlafzimmer mit viel Platz für einen Kleiderschrank. Durchdachte Grundrisse und moderne Bauweise schaffen Ihren neuen Wohlfühlort.

Facts

- in den Aufenthaltsräumen wird hochwertiger Parkett verlegt
- die Nassräume werden elegant verflies
- beheizt wird dieses Objekt mit einer Fußbodenheizung

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <5.500m
Höhere Schule <5.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap