

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



Objektnummer: 6626/50

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lastenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	37,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	395.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.808,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



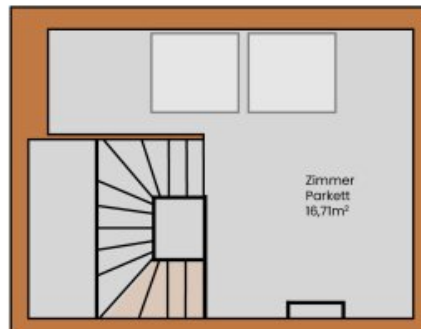
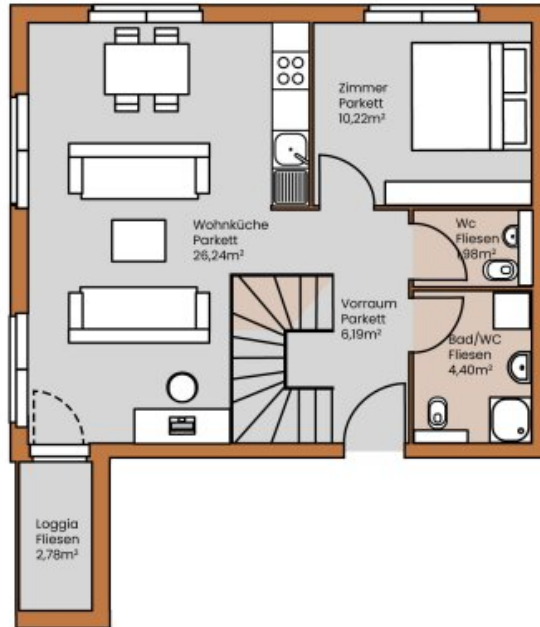
Aurelie Immobilien Office Team

AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien GmbH
Auerspergstraße 7/21
1080 Wien





Maßstab: 1:100



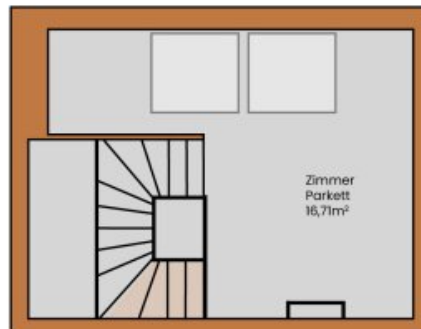
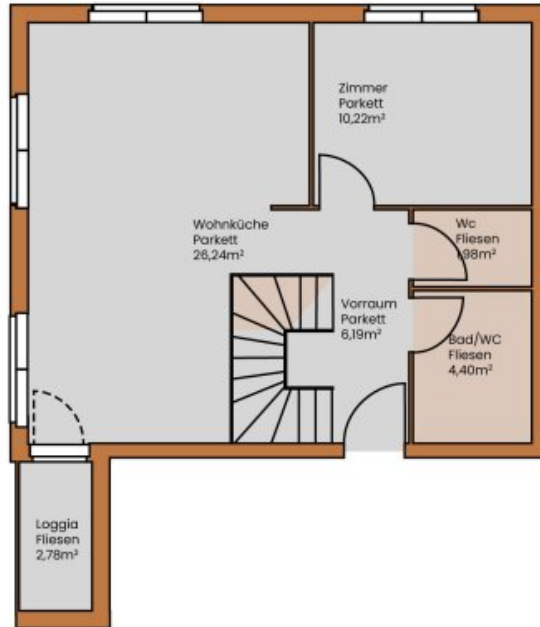
TOP 07 3.Obergeschoss

Wohnfläche:	68,52m ²
Loggia	2,78m ²
Garten	37,77m ²

Aurelie
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: 1:100



TOP 07 3.Obergeschoss

Wohnfläche:	68,52m ²
Loggia	2,78m ²
Garten	37,77m ²

Aurelie
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.

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-Zimmerwohnung mit Loggia teilt sich wie folgt auf:

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

- eine Loggia
- Eigengarten

Entdecken Sie beim Betreten dieser Dachgeschoßwohnung einen Vorraum, der endlich genügend Platz für Schuhe, Jacken und Mäntel bietet - rechts befindet sich das helle Badezimmer, als Nächstes das separate Gäste-WC. Folgen Sie dem Gang, am großen Schlafzimmer mit viel Platz für einen Kleiderschrank vorbei und lassen Sie sich vom großartigen Wohn/Essbereich mit Loggia und Treppenaufgang zur Galerie gleich anschließend begeistern. Durchdachte Grundrisse und moderne Bauweise schaffen Ihren neuen Wohlfühlort.

Beim dritten Zimmer handelt es sich um eine Galerie.

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