Barrierefreie 2-Zimmer-Gartenwohnung nahe der Liesing - voll möbliert

Wohnzimmer mit offener Küche

Objektnummer: 94786

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	39,00 m²
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	144,32 €
Sonstige Kosten:	64,34 €

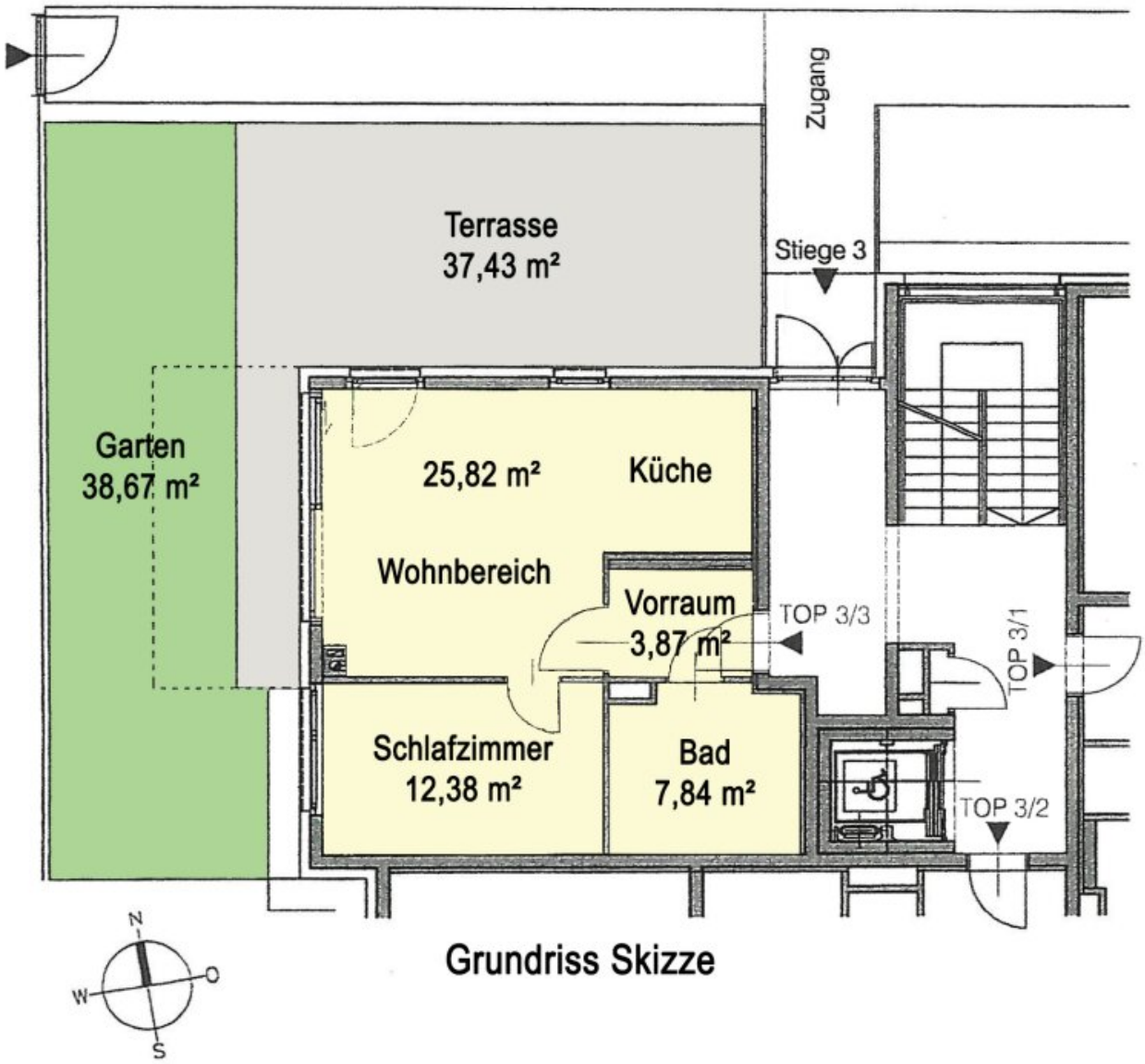
Infos zu Preis:

Garagenplatz zusätzlich: € 35.000,-- (BK mtl. € 23,04, Instandhaltung mtl. € 8,33)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Grundriss Skizze

Lage in der Anlage

Objektbeschreibung

In einer **ruhigen Sackgasse,** nahe der Liesing in Rodaun an der **Grenze zu Perchtoldsdorf,** befindet sich diese hochwertig im Jahre 2014 errichtete Wohnhausanlage. Die Anlage umfasst sechs Wohngebäude mit insgesamt 50 Wohneinheiten und einer darunterliegenden **Tiefgarage**.

Die **barrierefrei** erreichbare **Gartenwohnung** liegt nordwestseitig ausgerichtet im **Erdgeschoß.** Sie bietet etwa 50 m² Wohnfläche verteilt auf Vorraum, Wohnzimmer mit Küchenecke, Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wannenbad mit WC. Vom Wohnbereich gelangt man hinaus auf die **Terrasse** und in den **Garten.**

Wohn- und Schlafzimmer verfügen über große, nach Westen gerichtete Fensterfronten und machen diese Räume vor allem ab Mittag hell und freundlich. Die von der Firma *FM* stammende Einbauküche ist mit Miele Geräten (Kühl-Gefrier Kombination, E-Herd mit Backofen und Ceranfeld, Dunstabzug und Geschirrspüler) ausgestattet und bereits im Kaufpreis enthalten. Das Badezimmer ist mit Laufen Sanitärkeramiken, einer Glasduschwand bei der Wanne, einem Handtuchheizkörper sowie Waschtisch und einem übergroßen Wandspiegel ausgestattet.

In beiden Wohnräumen, in der Küche und im Vorraum sind **Weitzer Parkettböden** verlegt, das Badezimmer ist großformatig verfliest. An sämtlichen Fenstern sind **elektrische,** auch zentral steuerbare, **außenliegende Lamellenjalousien** montiert, Anschlüsse für Kabelinternet, A1 und Magenta sind in der Wohnung vorhanden.

- **Niedrigenergiehaus mit 3-fach verglasten Kunststoff-Fenstern mit Alu-Deckleiste und elektrischen Außen-Raffstores**
- **Wohnung neuwertig und voll möbliert, Koffer packen und einziehen**
- **Badezimmer inkl. Waschmaschine und Trockner**
- **inkl. Garten-Sitzgruppe**
- **Geräteschuppen auf der Terrasse**

Ein ca. 5 m² großes **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels einer Zentralenheizungsanlage über den **Fußboden**, Warmwasseraufbereitung und Heizung werden von einer Haus-Solaranlage unterstützt. Optional kann zusätzlich der **Stellplatz Nr. 50 in der hauseigenen Tiefgarage** zum Preis von **€ 35.000,--** erworben werden.

Voll möblierte Wohnung in äußerst ansprechender Wohngegend -

auch ideal für eine sofortige Weitervermietung!

Nahversorger wie ein Billa und auch eine Trafik liegen zu Fuß schnell erreichbar in der Willergasse. Gemütliche Spazier- und Radwege wie z.B. der Promenadeweg entlang der Liesing oder der nahe Stadtwanderweg 6 mit der nahen, bei Kletterern beliebten Mizzi-Langer-Wand bezeichnen die wunderbare grüne Lage der Hausanlage.

Die Liegenschaft verfügt über eine gute öffentliche Anbindung, verschiedene Buslinien (60A, 253/254) liegen nur fünf Gehminuten entfernt auf der Breitenfurter Straße/Ecke Willergasse. Den Bahnhof Liesing erreicht man mit Auto oder Bus nach nur wenigen Minuten. Auf dem Weg dorthin liegt das Einkaufszentrum Riverside, das mit einem vielfältigen Shoppingangebot sowie Gastronomie und einem Fitness Center punktet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap