

## **2 Zimmer Dachgeschosswohnung in beliebter Wohngegend Liesing`s!**



**Objektnummer: 5660/6802**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	40,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

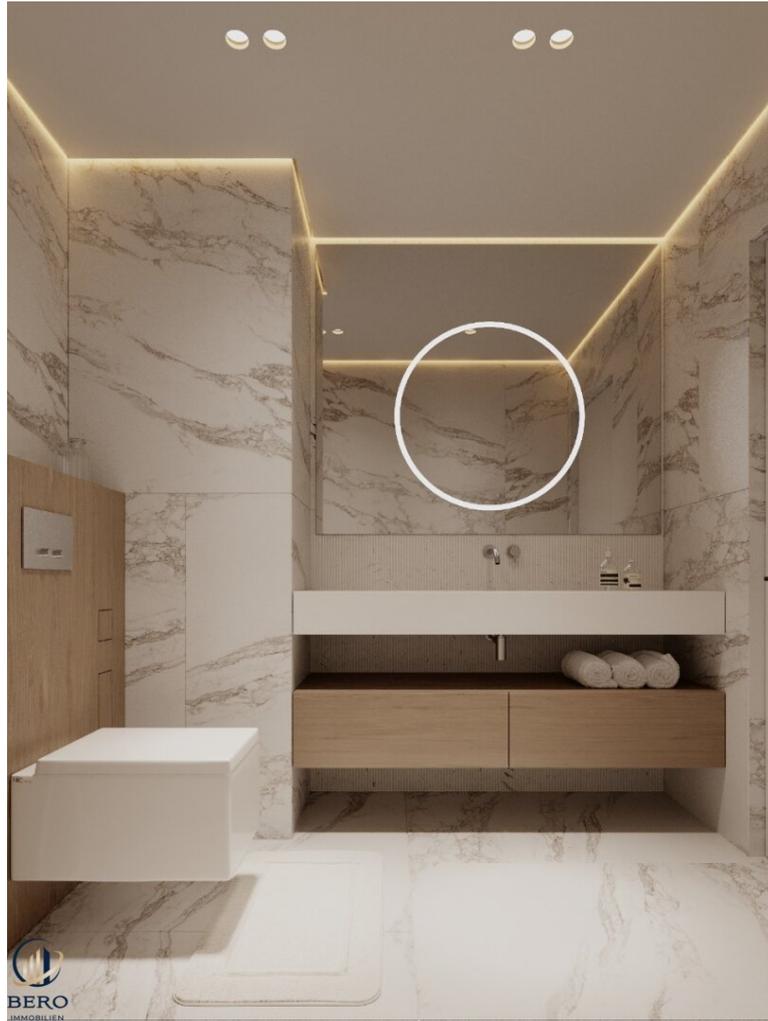
**Lydia Knam**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

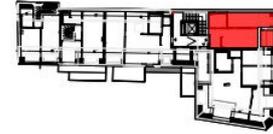
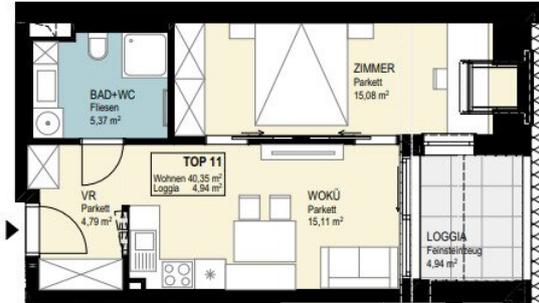
H +43 664 25 31 582

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Wohnen 40,35 m<sup>2</sup>

Loggia 4,94 m<sup>2</sup>

DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-  
 AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAßNAHMEN  
 KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN.  
 DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHAULICHUNG  
 UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG

## VERKAUFSPLAN

Ketzergergasse 411\_1230\_Wien

TOP 11 - DG

# Objektbeschreibung

## Wohnen in Rodaun!

Hier entstehen 11 Eigentumswohnungen mit 2, 3 oder 4 Zimmer, Balkon, Terrasse, Dachterrasse oder Eigengarten, Wohnfläche ab ca. 40m<sup>2</sup> bis ca. 115m<sup>2</sup>. Der Stadtteil "Rodaun" zeichnet sich durch seine sehr gute Lage aus. Die Nähe zu Perchtoldsdorf, das großartige Naturangebot in der unmittelbaren Umgebung, sowie die kulturelle Vielfalt sind nur ein kleiner Auszug aus den Pluspunkten, die diese Liegenschaft zu bieten hat.

## Fakten im Überblick:

- moderne Ausstattung und Architektur
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- maximale Wohlfühlatmosphäre in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- Parkettboden
- modere Fliesen in den Nassräumen
- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung

## Top 11:

Der Single-Hit. Dieses Apartment ist kompakt und äußerst funktional. Durch die gute Strukturierung werden die Räumlichkeiten optimal ausgenutzt. Im Vorraum befindet sich neben dem Eingang ausreichend Platz für Ihre Ankleide, in welcher Sie die Kleidung für den täglichen

Bedarf verstauen können. Die große Terrassentüre im Wohnbereich versorgt die Wohnung mit ausreichend Tageslicht, welches ein angenehmes Wohngefühl vermittelt und die angrenzende Loggia lädt ein den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Im Schlafzimmer findet sich ausreichen Stauraum für Ihre Garderobe und für einen Studienbereich wäre hier ebenfalls noch Platz.

Vor allem ist Rodaun bekannt für das Schloss Rodaun, sowie für die unweit davon stehende Bergkirche Rodaun. Der Stadtwanderweg 6 führt von Rodaun über den Zugberg und die Wiener Hütte zum Maurer Wald. Am Weg liegt der Georgenberg mit der Wotrubakirche und dem Freiluftplanetarium Sterngarten Georgenberg.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich direkt in der Umgebung. Auch Volksschulen und weiterführende Schulen, sind in wenigen Minuten zu erreichen.

**Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

**Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne

Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap