

**Gartenwohnung 3 Zimmer in beliebter Wohngegend  
Liesing`s - 1,5 km von der Perchtoldsdorfer Heide entfernt!**



**Objektnummer: 5660/6795**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	83,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	54,07 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	530.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

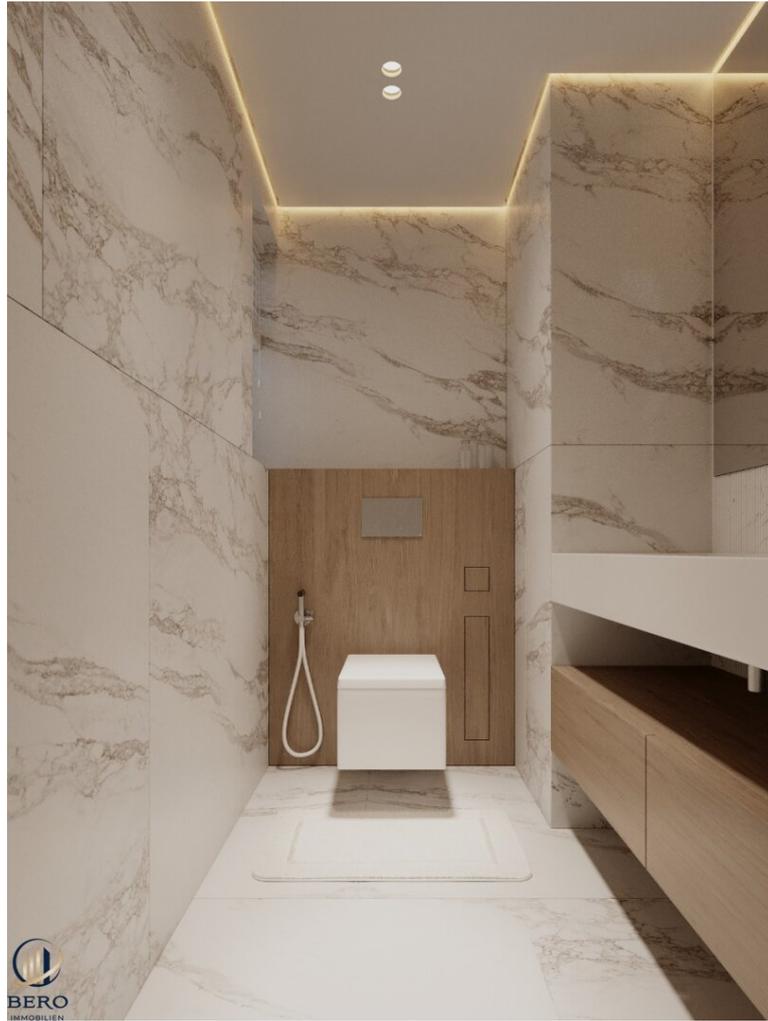
**Lydia Knam**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

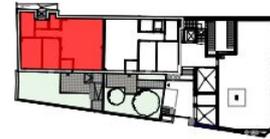
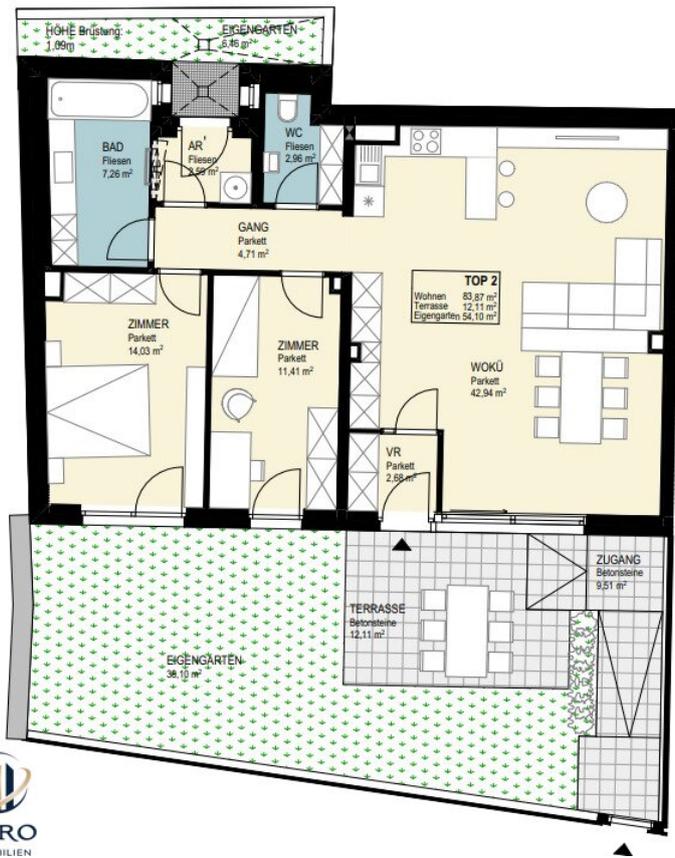
H +43 664 25 31 582

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









Wohnen 83,87 m<sup>2</sup>  
Terrasse 12,11 m<sup>2</sup>  
Eigengarten 54,07 m<sup>2</sup>

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

## VERKAUFSPLAN

\_1230\_Wien  
TOP 2 - EG

# 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 02:

Das Arrangement dieser Eigentumswohnung, weist eine effiziente Strukturierung auf. Insgesamt umfasst die Wohnung zwei großzügig geschnittene Schlafzimmer, welche über einen eigenen Zugang in den Garten verfügen. Vom Vorraum gelangen Sie in den Wohnsalon

mit offener Küchenfront. Die gute Situierung der Küche bietet viel Platz um sich kreativ, kulinarisch entfalten zu können. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, die Toilette ist separat zu begehen. Vom Wohnzimmer gelangen Sie in Ihren Garten mit einer großen Terrasse, welcher einlädt den Abend mit einem guten Glas Wein ausklingen zu lassen.

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

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

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.

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