

Dachgeschoß-Wohnung mit Panoramablick in Erstbezugs-Zustand



Objektnummer: 76146

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,04 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,17 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	137,32 €
Heizkosten:	184,53 €
USt.:	43,21 €
Provisionsangabe:	

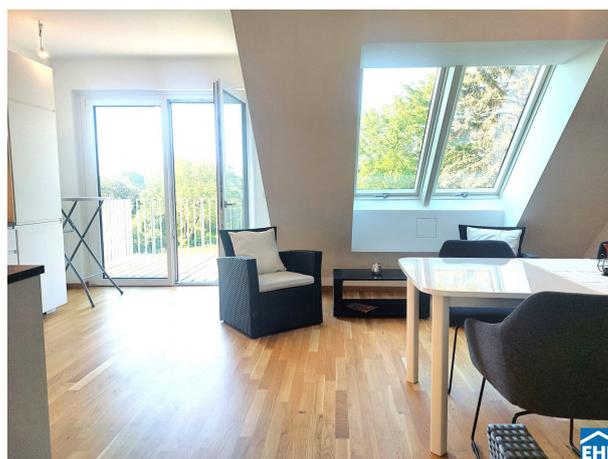
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10

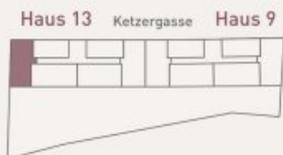








Ketzerg. 13, Top 25 | 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon | DG | ~~68,04 m²~~ **71,04**



Balkonwohnung

- Funktioneller Wohnraum
- Sonniger Südbalkon
- Helle Wohnküche mit Platz für eine Eckküche
- Zwei individuell nutzbare (Schlaf-)Zimmer
- Bad mit Dusche und Badewanne

Nettowohnnutzfläche	68,04 m²
Vorraum	9,55 m ²
Wohnküche	23,93 m ²
Zimmer 1	14,12 m ²
Zimmer 2	11,61 m ²
Bad	5,52 m ²
WC	1,56 m ²
Abstellraum	1,75 m ²
Freiflächen	7,72 m² 7,76
Balkon	7,92 m²



Objektbeschreibung

Eine exquisite 3-Zimmerwohnung von zeitloser Eleganz steht zum Verkauf und bietet ein Erstbezugserlebnis in einer traumhaften Umgebung. Die harmonische Raumgestaltung dieser Wohnung verleiht ihr eine besondere Atmosphäre.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 71,04 m² und einem sonnigen Südbalkon von ca. 7,76 m² wird eine perfekte Balance zwischen Wohnkomfort und natürlichem Licht geschaffen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, der den Zugang zu allen Bereichen der Wohnung erleichtert. Das Herzstück bildet zweifellos die Wohnküche, ausgestattet mit einer eleganten Einbauküche und direktem Zugang zum sonnigen Südbalkon. Hier entsteht eine Wohlfühloase für gesellige Zusammenkünfte mit Freunden und Familie. Die beiden Schlafzimmer, nach Norden ausgerichtet, bieten eine ideale Rückzugsmöglichkeit. Ergänzt wird dies durch ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Die Wohnung präsentiert sich in Erstbezugs-Zustand mit moderner und eleganter Ausstattung, darunter Parkettböden, zeitlose, weiße Fliesen im Badezimmer, hochwertige 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Raffstores und Klimaanlage.

Ein Kellerabteil ist im Angebot enthalten, während im Gebäude ein Fahrradabstellraum sowie ein Kinderspielplatz zur Verfügung stehen.

Diese exzellent gelegene Immobilie bietet unmittelbare Nähe zu wichtigen Annehmlichkeiten wie Metro, Trafik, Restaurants, Ärzte, Apotheke sowie Kindergarten, was den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht.

Öffentliche Verkehrsanbindung im Detail:

- Bus 61A, 207, 265, 266, 268
- Straßenbahn Wiener Lokalbahn
- U6 Station Siebenhirten - 12 Gehminuten

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 <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.