Frühlingserwachen in Liesing - 4 Zimmer mit traumhaftem Garten

Objektnummer: 7191/117

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,70 m²
Zimmer:	4
Garten:	165,00 m²
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,63 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	649.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Robert Holzmann

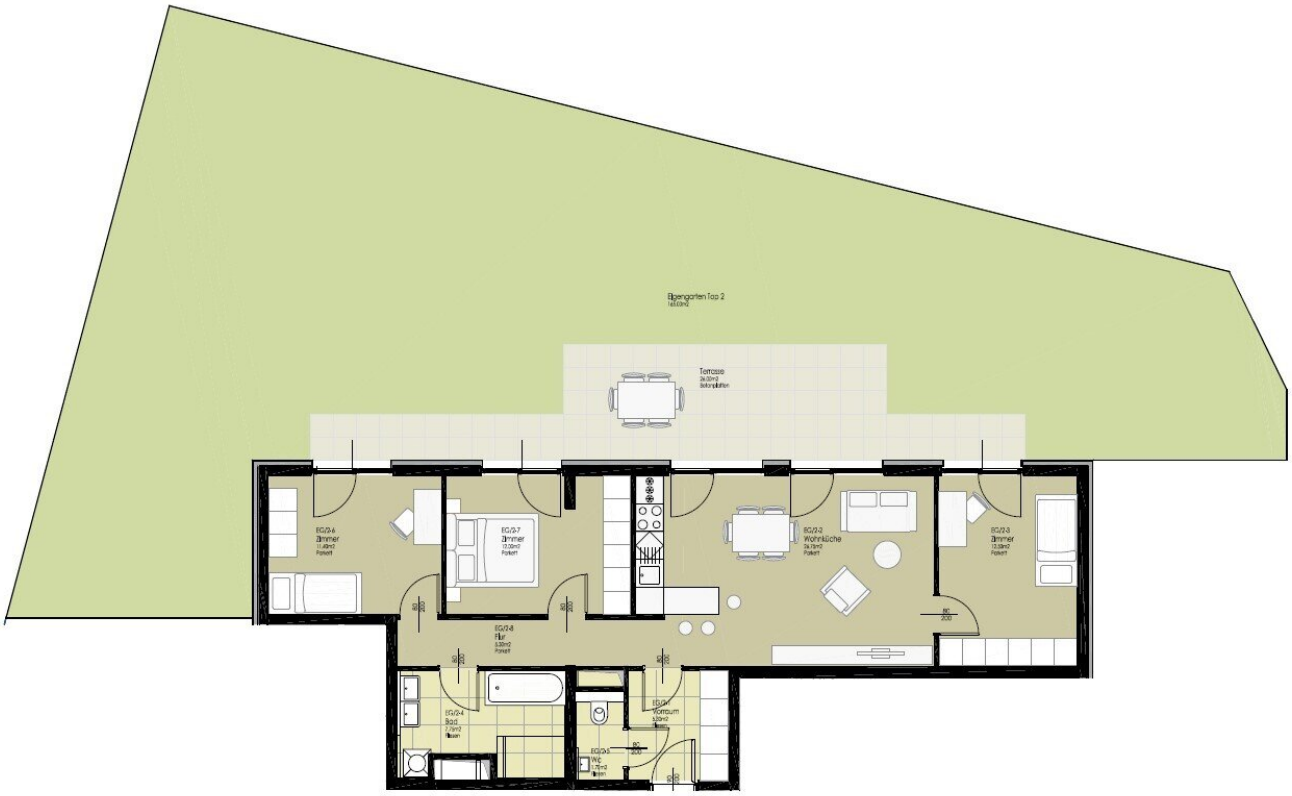
Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien

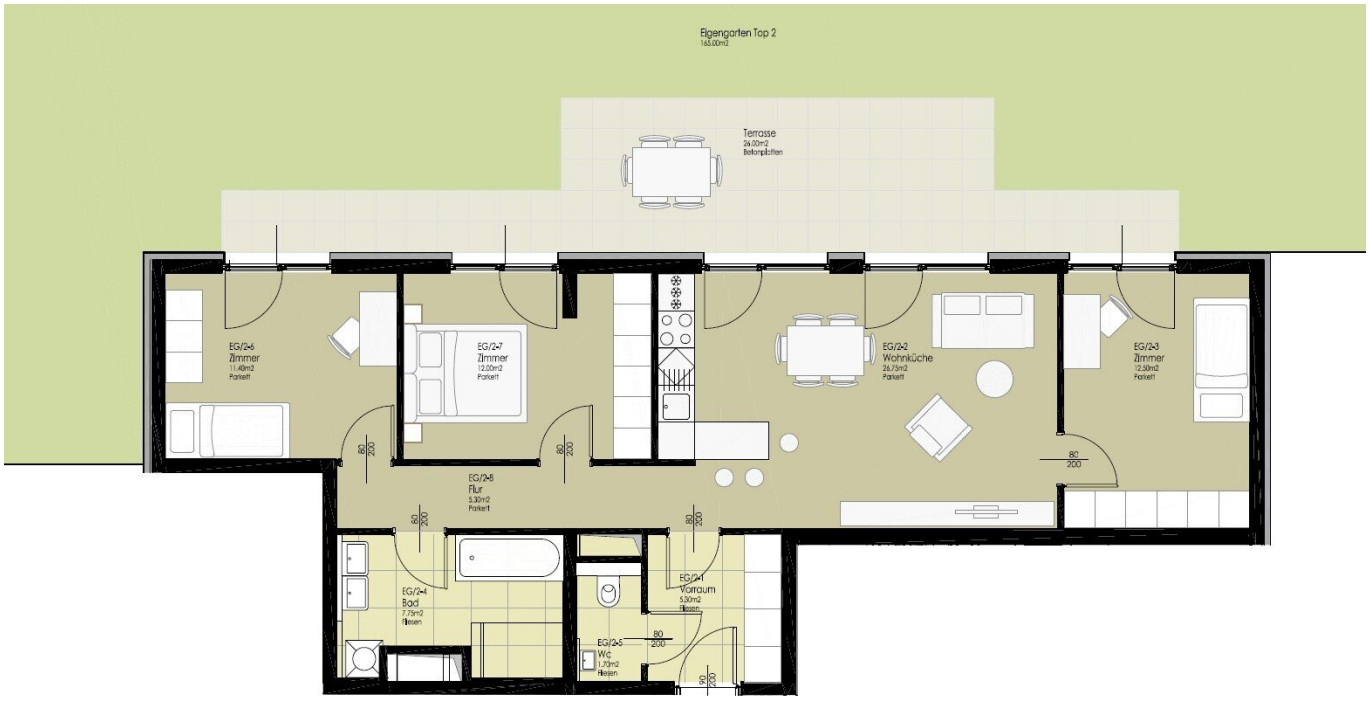
T +4366499960996

HILLINGER
IMMOBILIEN GMBH

Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich!

Jetzt Termin vereinbaren
+43 664 99 96 09 96


Eigengarten Top 2
Terrasse
EG/2-6
Zimmer
EG/2-7
Zimmer
EG/2-2
Wohnküche
EG/2-3
Zimmer
EG/2-4
Flur
EG/2-4
Bad
EG/2-5
WC
EG/2-1
Vorraum


Eigengarten Top 2
185,00m2
Terrasse
26,00m2
Betonplatten
EG/2-6
Zimmer
11,40m2
Parkett
EG/2-7
Zimmer
12,00m2
Parkett
EG/2-2
Wohnküche
26,75m2
Parkett
EG/2-3
Zimmer
12,50m2
Parkett
EG/2-5
Flur
5,30m2
Parkett
EG/2-4
Bad
7,75m2
Fliesen
EG/2-1
Vorraum
5,30m2
Fliesen
EG/2-5
WC
1,70m2
Fliesen
80
200
90
200

Objektbeschreibung

Heimkommen und wohlfühlen – jetzt beginnt das Leben im Grünen!

ACHTUNG OPEN HOUSE AM 31.05.2025, 10:00h bis 13:00h - TERMINRESERVIERUNG TELEFONISCH ODER PER E-MAIL NOTWENDIG!

Allgemeines

Sie sind auf der Suche nach einer modernen, großzügigen Wohnung mit eigenem ungewöhnlich großen Garten in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage in Wien? Dann sind Sie hier in der unteren Aquäduktgasse genau richtig!

Gerade im Frühling zeigt sich die Wohnlage von ihrer schönsten Seite: Frisch ergrünte Bäume, Vogelgezwitscher und das leise Rauschen des Windes begleiten Sie beim Heimkommen – jeden Tag ein Stück Natur mitten in der Stadt.

Das 2021 fertiggestellte Bauprojekt eines namhaften Bauträgers hat vieles zu bieten. Neben den üblichen allgemeinen Räumen wie Kinderwagen- und Fahrradraum bietet die Anlage vor allem Ruhe und eine harmonische Eingliederung in die Wohngegend.

Rundum findet man Neubauten und das Aquädukt Liesing mutet beeindruckend neben dem Neubau an. Anmutig ragt es neben den Dächern empor und führt Richtung Stadtmitte. Hier benötigen Sie keinen Tiefgaragenplatz, denn direkt vor der Haustüre sind immer genügend Parkplätze vorhanden.

Die Gasbrennwertanlage mit unterstützender Solaranlage sorgt für wohlige Wärme im Haus, die Vollwärmeschutzfassade und natürlich die 3-fach verglasten Energiesparfenster in Kunststoff/Alu sorgen allesamt für eine Gesamtenergieeffizienzklasse von A+.

So spart man heute Energie und Kosten – und kann die Frühlingssonne dennoch in vollen Zügen genießen!

Im Innenraum der Wohnung wurde besonderen Wert auf ökologische Baustoffe gelegt, und so wurden die Zwischenwände aus Ziegel gefertigt! Wo finden Sie so etwas heute noch bei einer Neubauwohnung?

Alle Materialien – auch in der Wand, zum Beispiel bei der Dämmung im Bereich der Fenster –

wurden durch ökologische ersetzt. Dies macht diese Wohnung zum echten Unikat.

Der Grundriss und die Ausstattung

Nach Betreten der Wohnung findet man sich im großen Vorraum wieder, der genügend Platz für eine große Garderobe oder einen Vorzimmerschrank bietet. Direkt hier gelangen Gäste auch zur Toilette. Direkt im Anschluss wartet bereits der offene Wohnraum, welcher lichtdurchflutet ist und mit TEAM 7-Küche ein echtes Highlight bietet (die Küche kann um € 29.000,- abgelöst werden). Das Lichtkonzept der offenen Küche mit Insel und Steinplatte sorgt für Harmonie und Wohlbefinden.

Gerade in der hellen Jahreszeit erfüllt Sonnenlicht jeden Winkel des Wohnbereichs – eine Atmosphäre, in der man aufblüht.

Das erste Zimmer liegt direkt im Anschluss an den Wohnraum und könnte als Elternschlafzimmer, Büro oder auch Esszimmer genutzt werden. Die Möglichkeiten sind vielfältig!

Zwei weitere Zimmer und das wunderbare Bad erreicht man über einen zentral gelegenen Vorraum.

Alle Zimmer bieten direkte Sicht und Ausgang in den Gartenbereich. So kann man aus der ganzen Wohnung den Blick ins Grüne genießen und auch die groß dimensionierten Terrassentüren öffnen – perfekt für laue Frühlingstage! Durch die Ausstattung mit Fliegengittern kann man die Türen ruhig geöffnet lassen. An heißen Tagen können die Außenrollos vollautomatisch durch Betätigen der Taster elektrisch geschlossen werden.

Teilweise ist der Terrassenbereich durch das Geschoß darüber überdacht, dazu wurden zwei zusätzliche Markisen angebracht, welche sich mit Fernbedienung aus- und einfahren lassen.

Ob Frühstück auf der Terrasse, entspannte Stunden in der Frühlingssonne oder ein erstes Abendessen im Freien – hier genießen Sie das Leben im Grünen direkt vor Ihrer Wohnzimmertür.

Vorbereitung für die Alarmanlage inkl. der Verkabelung ist bereits verbaut. Es fehlen lediglich die Sensoren und die Meldeanlage. Es können Bewegungsmelder, Melder an den Fenstern oder andere Geräte installiert werden.

Der Garten

Ein weiteres Highlight dieser exklusiven Wohnung ist mit Sicherheit der großzügige Garten. Ruhig gelegen und mit viel Liebe zum Detail bepflanzt bietet er Rückzugsort und Wohlfühloase. Jetzt im Frühling beginnt alles zu blühen – ein Anblick, der das Herz höher schlagen lässt!

Neben einem hochwertigen Hochbeet findet man zusätzlich eine Gartenhütte, die viel Stauraum bietet.

Zu erwähnen ist hier auch die Möglichkeit, den Gartenbereich direkt von der Straße aus zu erreichen, was bei Wohnungen eine wahre Seltenheit darstellt. So müssen Sie keine Säcke oder andere Materialien durch die Wohnung tragen.

Weiters ist es ein Kinderparadies, denn durch eine Gartentüre kann man direkt zum hauseigenen kleinen Spielplatz mit Schaukel gelangen. Da der Spielbereich tatsächlich wenig genutzt wird, ist es fast wie ein kleiner Privatspielplatz – ideal für erste sonnige Spielstunden im Freien.

Tiefgarage und Keller

Das Kellerabteil hat eine angenehme Größe und ist gut erreichbar. Getrennt sind die einzelnen Abteile mit Stahlblechboxen. Natürlich kommt man mit dem Lift bequem ins Untergeschoß. Tiefgaragenplätze stehen zur Miete im Haus zur Verfügung.

Fazit

Es zahlt sich aus, diese Wohnung zu besichtigen, denn neben einem wirklich tollen Wohngefühl bekommen Sie hier eine werthaltige Wohnung mit selten großem Garten in ruhiger Lage mit top Anbindung.

Jetzt ist der ideale Zeitpunkt, um sich diesen Wohntraum zu erfüllen – pünktlich zum Frühlingserwachen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Finanzierung?

Gerne bleiben wir unserem Kredo „Alles aus einer Hand“ treu und unterbreiten Ihnen ein Finanzierungsangebot. Mit über 80 Bankenpartnern können wir für jede Situation und jede Lebenslage die optimale Lösung bieten.

Fragen Sie unser Team – wir helfen Ihnen auch hier gerne weiter.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap