

**Modernes Wohngefühl am Liesingbach: 2-Zimmer-Neubau  
(2017) mit Stil | Hochwertige Ausstattung |  
Gemeinschafts-Dachterrasse**



**Objektnummer: 4136**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2017                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 43,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 1,60 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,36 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 245.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 82,61 €                          |
| USt.:                         | 8,26 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Radetzky, MA**

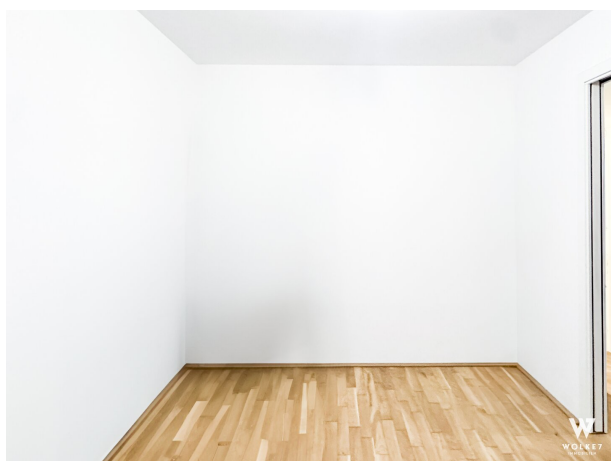
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

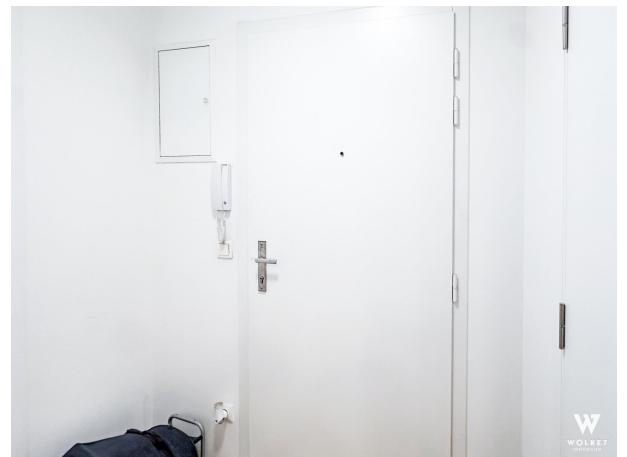
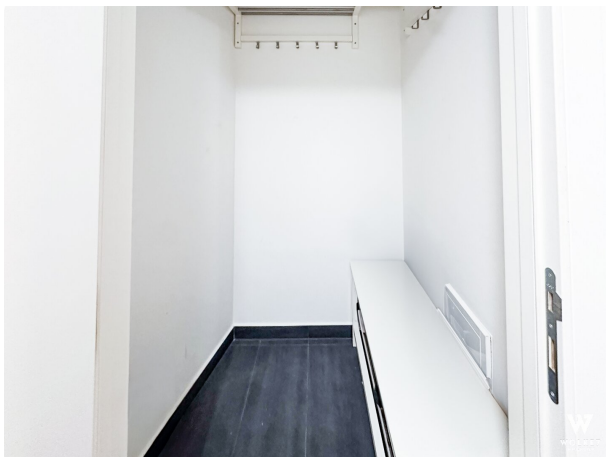




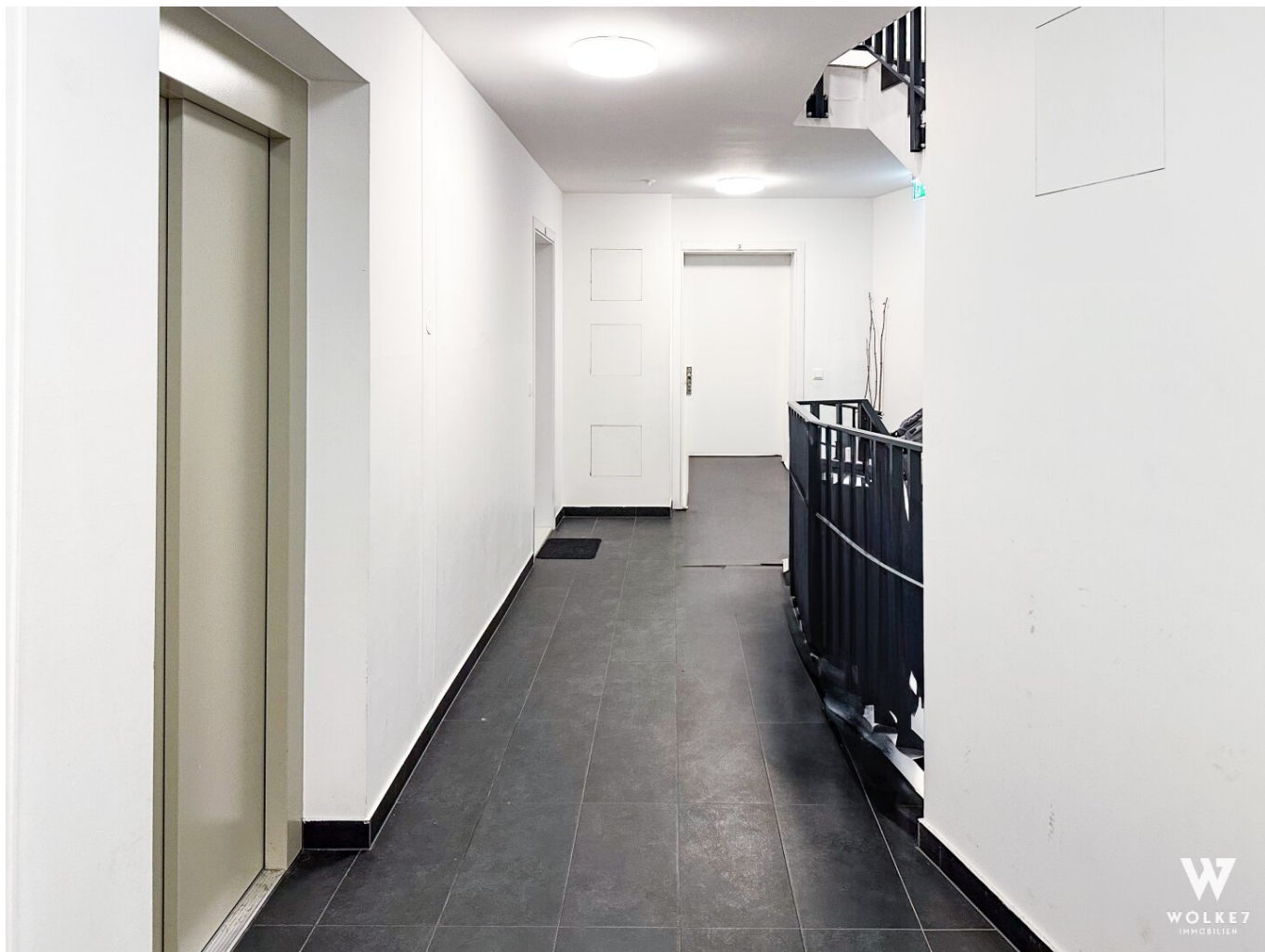












# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne und effizient geschnittene Neubauwohnung aus 2017 möchte Ihr neues Zuhause werden! Dieses Schmuckstück überzeugt durch eine intelligente Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zahlreiche durchdachte Details, die Komfort, Energieeffizienz und Lebensqualität vereinen. Ideal für all jene, die modernes Wohnen in ruhiger, grüner Atmosphäre mit stilvollem Ambiente und nachhaltigen Lösungen verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus, das neben praktischen Gemeinschaftseinrichtungen wie einem Fahrradabstellraum auch mit einer großzügigen Gemeinschafts-Dachterrasse samt Kinderspielbereich und Relax-Zone punktet – perfekt für entspannte Stunden über den Dächern Wiens.

## Key-Facts:

- **Baujahr: 2017** – moderner Neubau, **Zwei-Zimmer-Wohnung**, **barrierefrei** und in sehr gutem Zustand
- **Heizung:** Effiziente Gas-Zentralheizung mit **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung
- **Raumaufteilung:** Durchdachter Grundriss mit optimaler Flächennutzung
- **Küche:** Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten, u.a. **Bora-Dunstabzug**
- **Badezimmer:** Großzügige **Regenkopf-Dusche** und stilvolle Ausstattung
- **Abstellraum & Kellerabteil:** Viel Stauraum in den eigenen vier Wänden garantiert
- **Fenster:** Dreifachverglaste **Kunststofffenster** mit **Schallschutz**
- **Verdunkelung:** Elektrische **Außenrollos** für maximalen Wohnkomfort
- **Böden:** Edler **Parkettboden** im Wohnbereich, **Feinsteinzeug-Fliesen** in Bad & WC
- **Extras:** **Gemeinschaftliche Dachterrasse** mit Spiel- und Ruhebereich, Fahrradraum
- **Energieeffizienz:** **Solar-Anlage** am Dach zur Stromversorgung der Allgemeinflächen



Diese Wohnung bietet nicht nur ein durchdachtes Wohnkonzept, sondern auch eine hochwertige Bauweise mit Fokus auf Komfort, Ruhe und Nachhaltigkeit – Ideal für **Eigennutzer mit hohen Ansprüchen** oder als **attraktive Anlageimmobilie**.

### **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**VERKAUFSPREIS: EUR 245.000,- Verhandlungsbasis!**

**PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.**

Für **nähere Informationen, Unterlagen oder Besichtigung** (gerne auch an Wochenenden und Feiertagen) stehe ich Ihnen unter der Rufnummer **+43 680 24 60 986** zur Verfügung.

**Ihr Ansprechpartner:**

**ALEXANDER RADEZKY, MA**

Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@w7.immo)

**\*\*Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap