

*****HELLE 3-ZIMMER-WOHNTRAUM - ERSTBEZUG,
BALKON, NIEDRIGENERGIEHAUS, KÜCHE INKLUSIVE *****



Objektnummer: 6352/2317

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,68 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	431.500,00 €
Kaufpreis / m ² :	6.776,07 €
Betriebskosten:	117,15 €
Heizkosten:	53,60 €
Sonstige Kosten:	37,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



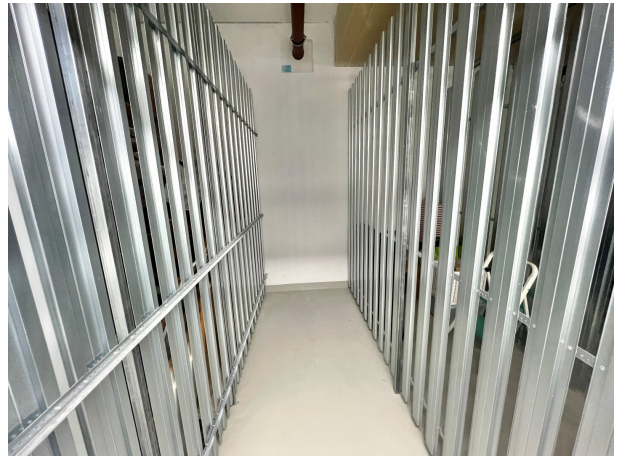
AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH

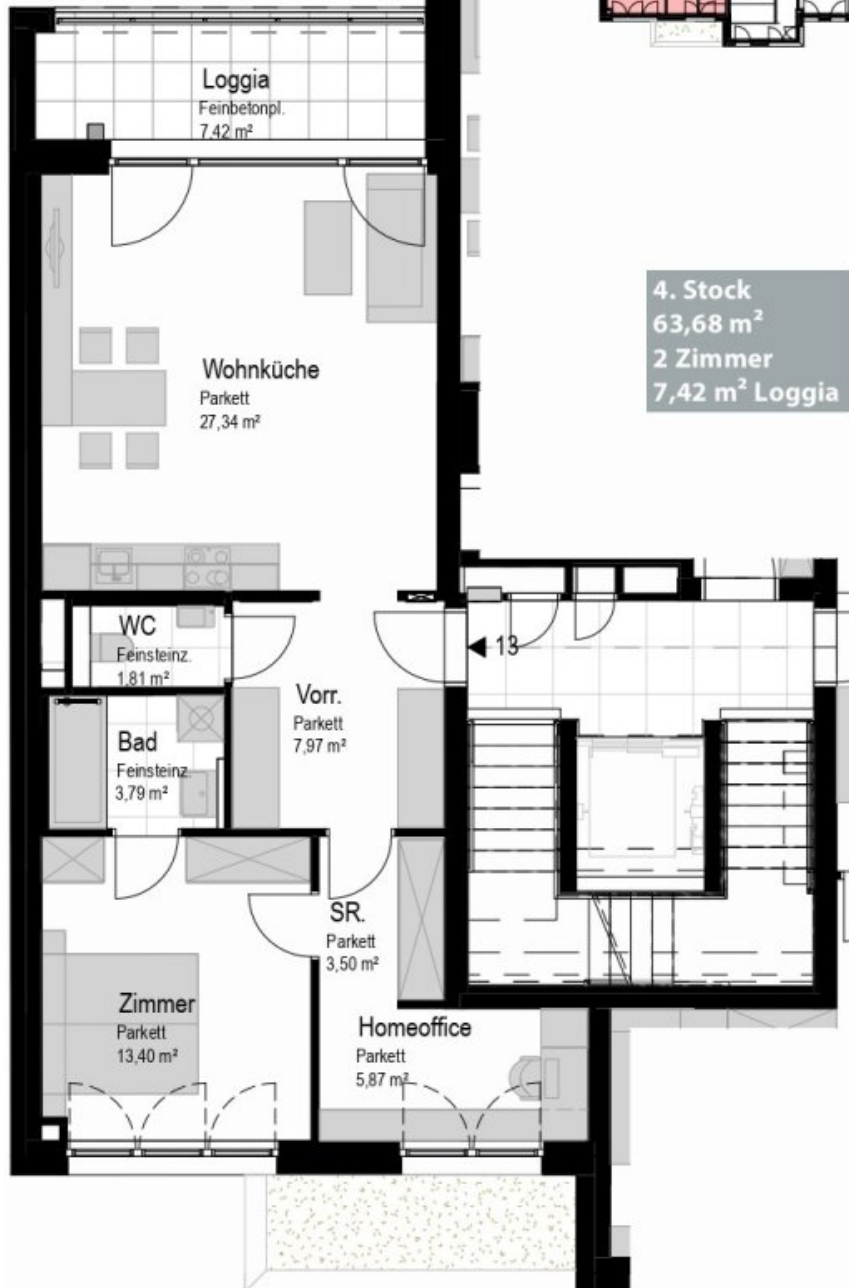








Top 13



4. Stock
63,68 m²
2 Zimmer
7,42 m² Loggia



Objektbeschreibung

Über den folgenden Link gelangen Sie zu der **Videobesichtigung**:

[Video Top 13](#)

Highlights:

- 3 Zimmer
- Loggia 7,42m²
- Niedrigenergiehaus
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Eichen-Parkettfußböden mit Schweizerleiste
- Vollausgestattete Küche
- RC-3-Eingangstüren

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um keinen Fixpreis - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1230 Wien – moderne 3-Zimmer-Erstbezugswohnung mit Stil und Komfort

Diese attraktive Neubauwohnung im 4. Stock bietet auf 63,68 m² ein durchdachtes Raumkonzept für Singles oder Paare, die urbanes Leben mit hochwertiger Ausstattung verbinden möchten.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich überzeugt mit großen Fenstern und einem herrlichen Grünblick, der für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre sorgt. Genießen Sie entspannte

Stunden auf der 7,42 m² großen Loggia – Ihr Rückzugsort zum Verweilen.

Die Wohnung besticht durch erstklassige Materialien: Edle, hochwertige Eichen-Parkettfußböden mit Schweizerleiste sorgen für warme Eleganz, kombiniert mit stilvollen Fliesen. Die Fußbodenheizung garantiert behagliche Wärme an kalten Tagen. Die vollausgestattete, moderne Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein.

Für Ihre Sicherheit sorgen RC-3 zertifizierte Eingangstüren. Umweltbewusste Energieversorgung wird durch die Solarenergie unterstützt, die Ihre Betriebskosten mit ca. 117,15 € monatlich angenehm niedrig hält.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Bushaltestelle Meischlgasse 100 m, Badner Bahn 300 m, U6-Erlaaer Straße in 5 Gehminuten erreichbar. Autofahrer profitieren von schneller Anbindung an die A21 über die Triester Straße.

In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte – beste Infrastruktur für Ihren Alltag. **Kaufpreis: 399.000 € – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**

Zögern Sie nicht – kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie. Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap