

## **Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Gartenblick in Liesing**



**Objektnummer: 8081**

**Eine Immobilie von pegra immobilien treuhand gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Adresse         | Willergasse          |
| Art:            | Wohnung              |
| Land:           | Österreich           |
| PLZ/Ort:        | 1230 Wien            |
| Baujahr:        | 1975                 |
| Möbliert:       | Voll                 |
| Alter:          | Neubau               |
| Wohnfläche:     | 75,41 m <sup>2</sup> |
| Bäder:          | 1                    |
| WC:             | 1                    |
| Keller:         | 6,00 m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis:      | 300.000,00 €         |
| Betriebskosten: | 203,91 €             |
| Heizkosten:     | 161,54 €             |
| USt.:           | 54,29 €              |

## Ihr Ansprechpartner

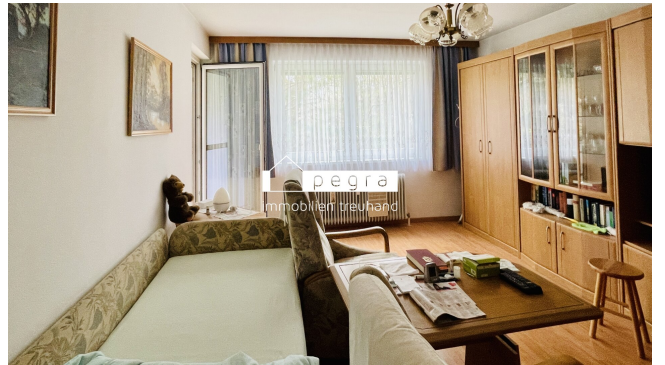


### **Petra Hasibar**

pegra immobilien Petra Hasibar  
Am Heiglteich 22  
2500 Baden

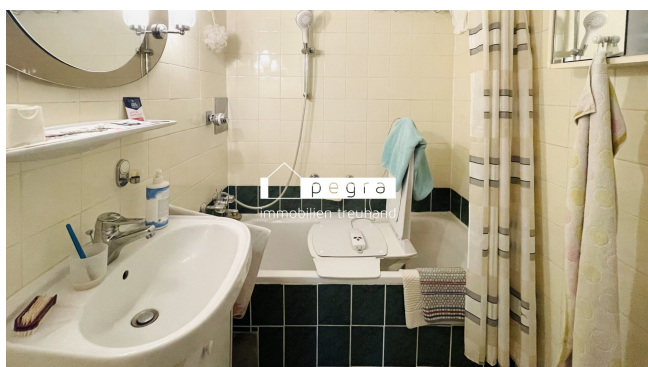
T +43 6767005567

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





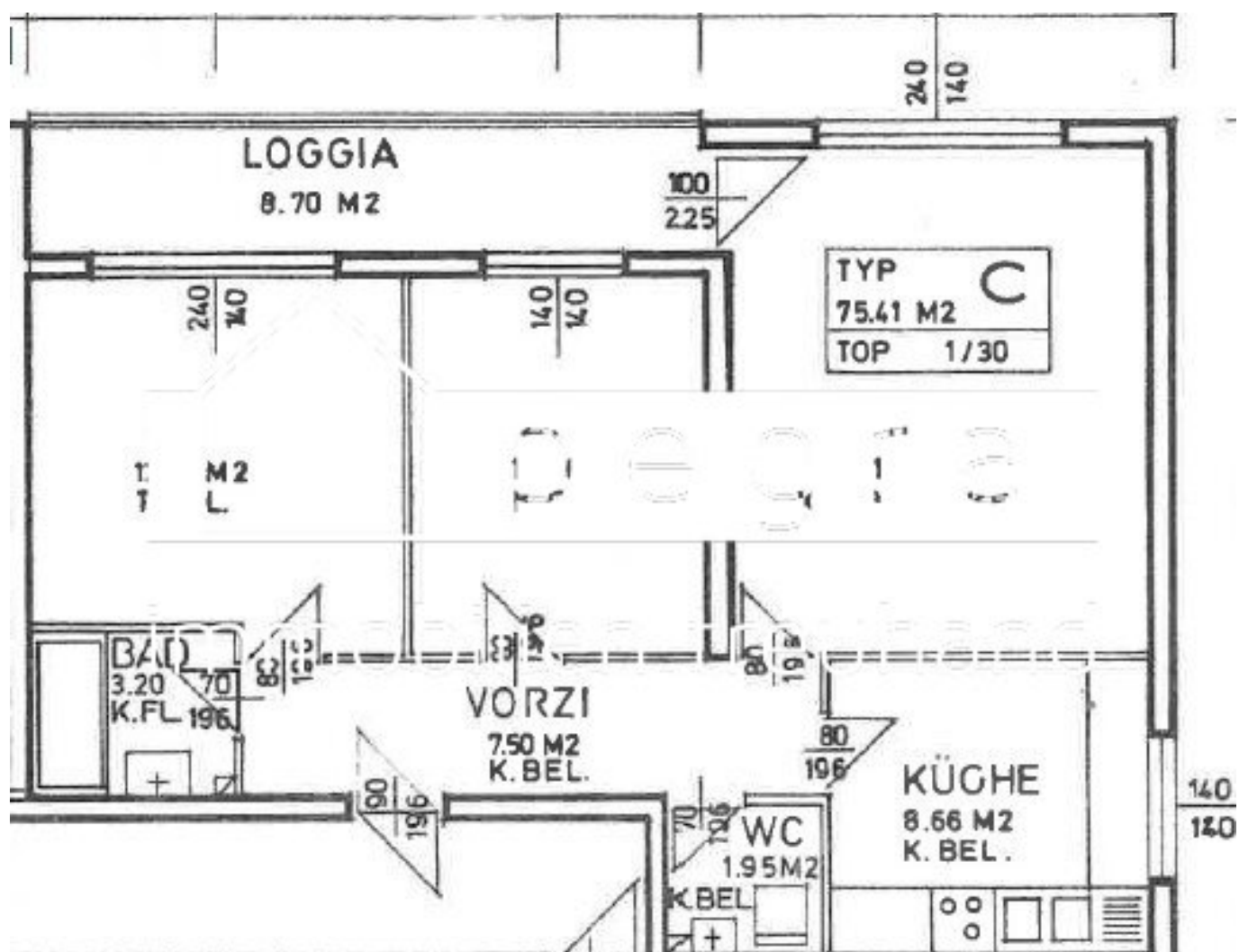












## Objektbeschreibung

**Wohnfläche:** 75,41 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 3

**Loggia:** 8,7 m<sup>2</sup> mit Markise

**Etage:** 1. Stock ohne Lift

**Lage:** Ruhige Grünlage mit parkähnlichem Garten

**Kellerabteil vorhanden**

Inmitten eines wunderschön gepflegten, parkähnlichen Gartens erwartet Sie diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines zweigeschossigen Mehrparteienhauses. Die Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage, gute Raumaufteilung und die direkte Nähe zur Natur.

### Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer:** ca. 20,31 m<sup>2</sup> – mit direktem Zugang zur großzügigen Loggia
- **Loggia:** ca. 8,7 m<sup>2</sup> – mit Markise, herrlicher Blick ins Grüne
- **Schlafzimmer 1:** ca. 13,10 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 2:** ca. 10,66 m<sup>2</sup>
- **Küche:** ca. 8,66 m<sup>2</sup>
- **Vorraum / Gang:** ca. 7,50 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** ca. 3,20 m<sup>2</sup> – mit Badewanne und Waschbecken
- **WC:** ca. 1,95 m<sup>2</sup> – mit Waschmaschinenanschluss
- **Kellerabteil** inklusive

### Lage & Umgebung:

Direkt vor der Haustüre fließt die Liesing – mit nur wenigen Schritten erreichen Sie den beliebten Liesingbachradweg. Ideal für Spaziergänge, Joggingrunden, Walkingtouren oder

entspannte Fahrradausflüge. Trotz der idyllischen Umgebung profitieren Sie von der guten Anbindung an die Infrastruktur.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <750m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.500m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap