

*****KOMPAKTE WOHNLÖSUNG MIT STIL UND
ERSTBEZUG*****



Objektnummer: 6352/2435

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:	33,02 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	212.800,00 €
Betriebskosten:	61,05 €
Heizkosten:	27,93 €
Sonstige Kosten:	19,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

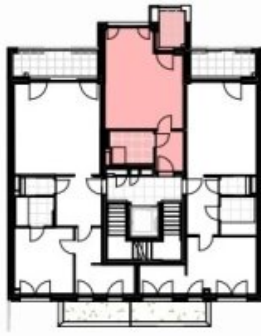


AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH







Top 9

3. Stock
33,02 m²
1 Zimmer
1,23 m² Balkon
2,33 m² Loggia



Objektbeschreibung

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

[Video_Top_9](#)

Highlights:

- 33m² Wohnung
- Loggia 2,33m²
- 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.**

Diese ca. 33 m² große Wohnung besticht durch durchdachte Planung, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Bauweise. Der edle Eichenparkettboden mit Schweizerleiste, die vollausgestattete Küche sowie die RC-3-Sicherheitseingangstüre verleihen dem Raum ein modernes, hochwertiges Wohngefühl.

Bodenhohe Fenster mit Dreifachverglasung lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Eine **umweltfreundliche Wärmepumpe** sorgt für Warmwasser und angenehme **Fußbodenheizung** – effizient, nachhaltig und komfortabel. Die **Loggia (2,33 m²)** erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein.

Besonders hervorzuheben ist das rund **5 m² große, modern gestaltete Badezimmer** mit **Walk-In-Dusche**, stilvollen Oberflächen und einem **Anschluss für die Waschmaschine** – funktional und zeitgemäß.

Dank effizienter Haustechnik mit Solarunterstützung wird nicht nur nachhaltig gewirtschaftet, sondern auch langfristig Kosten optimiert. **Die Betriebskosten belaufen sich auf 108,59,-€ monatlich, inbegriffen auch die Heizkosten.** Hierzu kommt lediglich die individuellen Stromkosten hinzu.

Die Infrastruktur ist ideal: U6 (Erlaaer Straße), Badner Bahn und mehrere Buslinien sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

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