ERSTBEZUG 1.STOCK - VORSTADTFLAIR, 3 ZIMMER, BALKON, ENERGIEEFFIZIENT



Objektnummer: 6352/2447

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:	58,79 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	367.240,00 €
Betriebskosten:	102,30 €
Heizkosten:	46,81 €
Sonstige Kosten:	32,86 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1 / R745-748


VisualStager


VisualStager


VisualStager


VisualStager





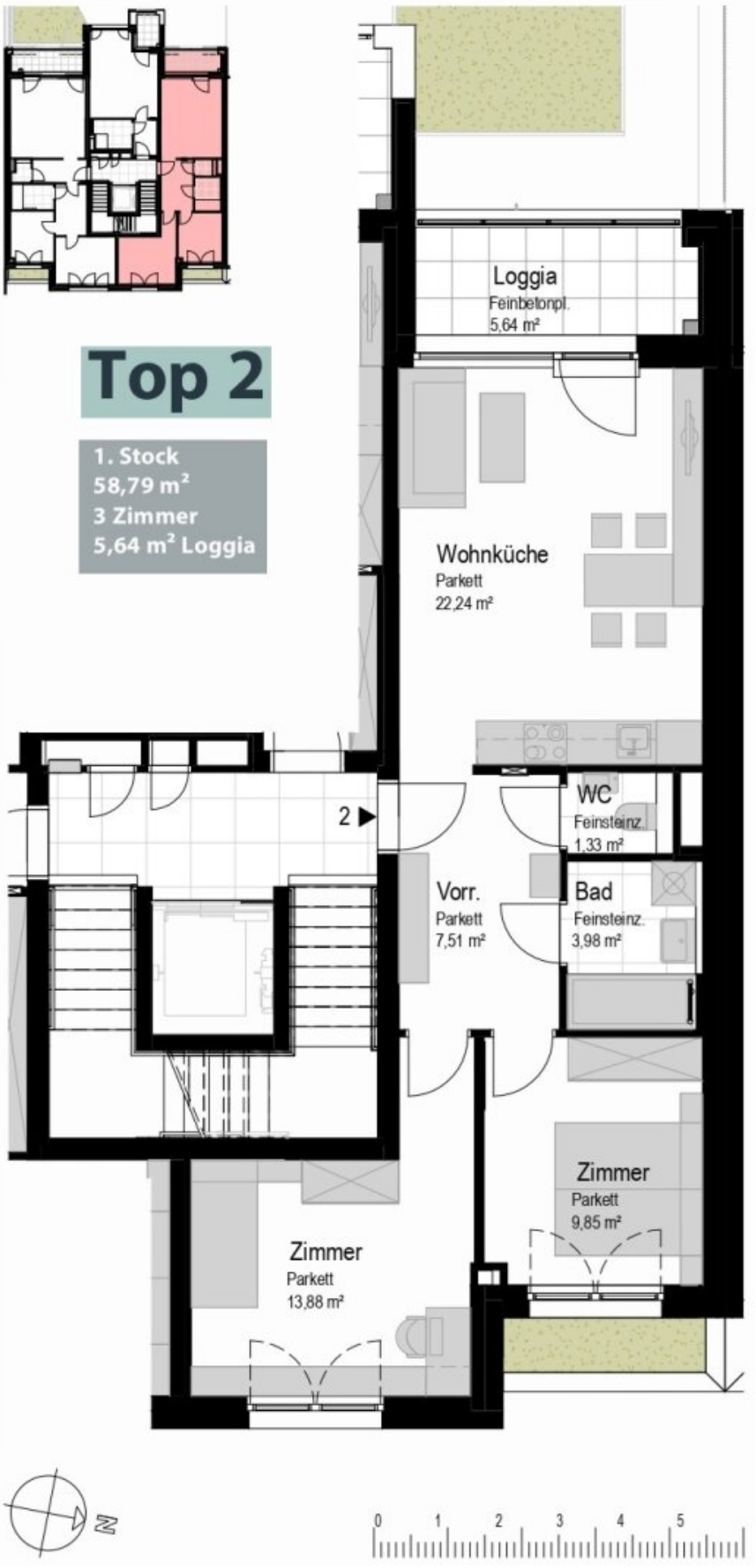











Top 2
1. Stock
58,79 m²
3 Zimmer
5,64 m² Loggia
Loggia
Feinbetonpl.
5,64 m²
Wohnküche
Parkett
22,24 m²
WC
Feinsteinz.
1,33 m²
Bad
Feinsteinz.
3,98 m²
Vorr.
Parkett
7,51 m²
2
Zimmer
Parkett
9,85 m²
Zimmer
Parkett
13,88 m²
N
0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

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

Video_Top_2

Highlights

- Niedrigenergiehaus
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Eichen-Parkettfußböden mit Schweizerleiste
- Vollausgestattete Küche
- RC-3-Eingangstüren
- Loggia 5,64m2

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Die dargestellten Fotos wurden teilweise digital aufbereitet (z. B. Entfernung persönlicher Gegenstände), um eine optimale Präsentation der Räumlichkeiten zu gewährleisten.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1230 Wien – einer bezaubernden Wohnung, die Ihnen nicht nur modernen Komfort, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität bietet. Diese neu gebaute Erstbezugswohnung im 1. Stock vereint stilvolles Wohnen mit praktischen Annehmlichkeiten und einer idyllischen Umgebung.

Mit einer Fläche von 58,79 m² und einem durchdachten Grundriss ist diese 3-Zimmer-Wohnung ideal für Singles oder Paare, die das urbane Leben in vollen Zügen genießen möchten. Das Herzstück dieser Immobilie ist der lichtdurchflutete Wohnbereich, der Ihnen dank der großen Fenster und des herrlichen Grünblicks ein Gefühl von Weite und

Freiheit vermittelt. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer eigenen Loggia, die zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter elegante Fliesen und warmes Parkett, die ein harmonisches Wohnambiente schaffen. Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Hingucker – perfekt für Ihre individuellen Kochkünste. Die Fußbodenheizung sorgt zudem für wohlige Wärme an kalten Tagen.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die umweltfreundliche Solarenergie, die nicht nur Ihre Energiekosten senkt, sondern auch einen Beitrag zum nachhaltigen Wohnen leistet. Die Dusche im Badezimmer rundet das Angebot ab und verleiht der Wohnung einen zusätzlichen Komfort.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Die Bushaltestelle Meischlgasse ist 100 Meter entfernt. Zur Badner Bahn sind es 300 Meter. Und die U6,

Haltestelle Erlaaer Straße, ist in 5 Gehminuten erreichbar. Als Autofahrer gelangt man über die Triester Straße in

wenigen Minuten zur A 21 – Knoten Vösendorf.

Die Lage dieser Wohnung bietet zudem eine hervorragende Infrastruktur. In der Nachbarschaft finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar. Genießen Sie die Vorzüge des urbanen Lebens, während Sie gleichzeitig die Ruhe der grünen Umgebung schätzen.

Der Kaufpreis von 367.240,- € macht dieses Objekt zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft. Nutzen Sie die Gelegenheit, Eigentümer dieser hochwertigen Wohnung zu werden, die Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Lebensstil voller Komfort und Lebensqualität bietet.

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 <3.000m

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