

**Direkt am Liesingbach | 74 m² | Loggia & Grünblick |
Garage!**



Ausblick Loggia

Objektnummer: 1434

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch
Immobilienconsulting e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lehmannngasse 25
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,12 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,96 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	183,42 €
Heizkosten:	71,08 €
USt.:	29,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2

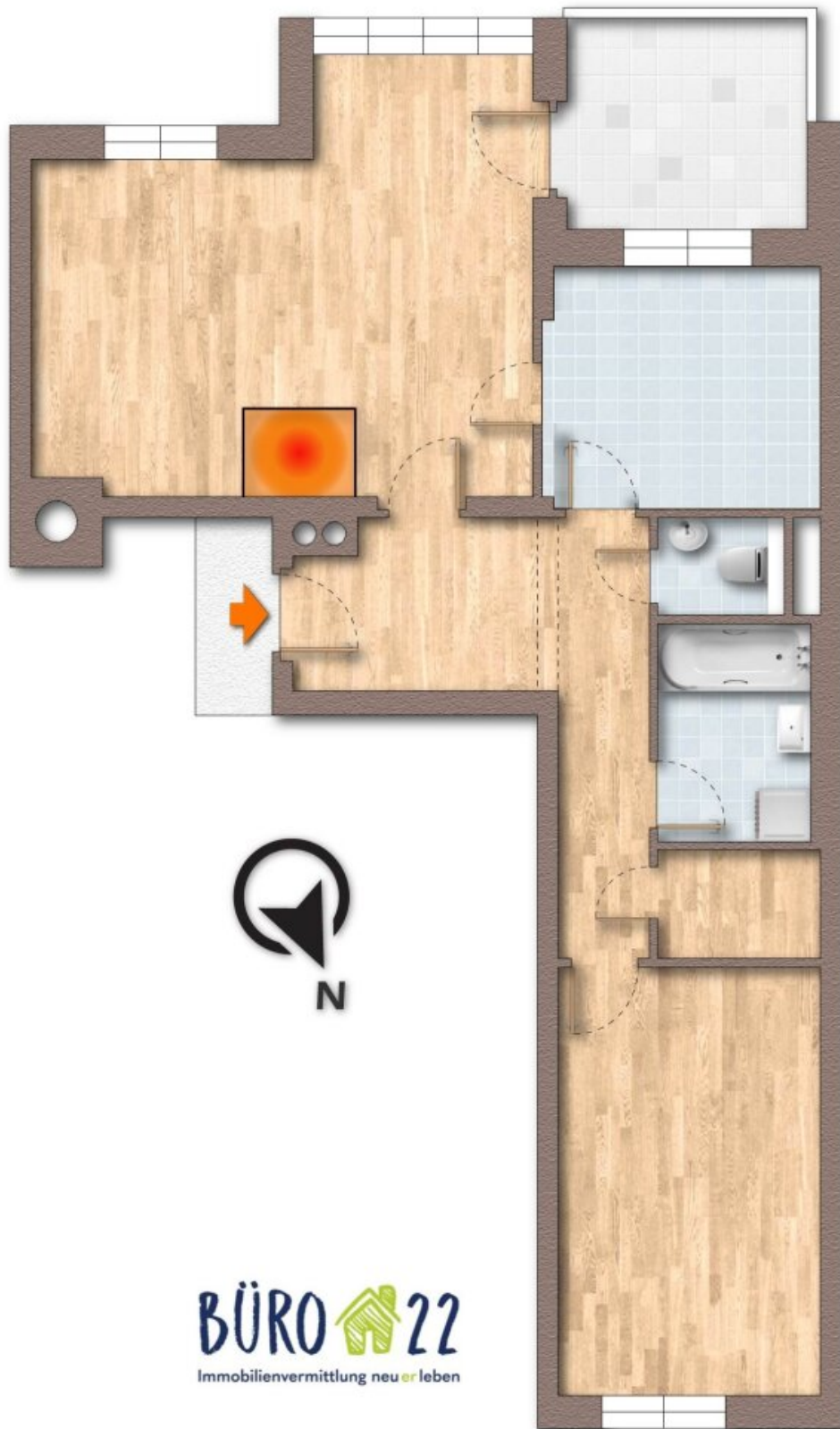












BÜRO  22
Immobilienvermittlung neu  leben



Objektbeschreibung

Das **Wichtigste** auf einen Blick:

- Ruhige Grünlage direkt am Liesingbach, genau gegenüber dem Riverside, S-Bahn Liesing fußläufig
- 2. Liftstock, 74 m² Wohnfläche inkl. Loggia, alle Fenster mit Grünblick, Keller & Garagenplatz inklusive
- Bestehend aus Vorraum, 2 Zimmer, Extra Küche (nicht möbliert), Bad, WC, Abstellraum, Loggia
- Betriebskosten p.m. EUR 201,76 (inkl. USt.), Rücklage p.m. EUR 138,60
- Heizung und Warmwasser über Gas-Zentralheizung (aktuell p.m. EUR 53,96 und EUR 28,72)
- Virtueller Rundgang unter <https://my.matterport.com/show/?m=xDua9aqUjc3>

Die ausführliche Beschreibung:

Die **Wohnhausanlage** – bestehend aus 4 Stiegen – wurde Mitte der 1990er Jahre errichtet und liegt in ruhiger Grünlage direkt am Liesingbach – genau gegenüber dem Einkaufszentrum Riverside. Die Anlage ist gepflegt, verfügt über einen Lift und bietet sowohl einen Allgemeingarten mit Sitzgelegenheit im Grünen als auch einen Fahrradraum sowie eine Waschküche mit Trockenraum.

Die **Eigentumswohnung** befindet sich im 2. Liftstock und überzeugt mit einem funktionalen Grundriss. Auf rund 74 m² Wohnfläche inklusive Loggia erwarten Sie ein zentraler Vorraum, zwei großzügige Zimmer, eine separate Küche mit Fenster, Bad, WC und ein Abstellraum. Von allen Fenstern sowie von der Loggia öffnet sich ein wunderbarer Grünblick. Im Wohnzimmer sorgt ein Kachelofen für zusätzliche Behaglichkeit und schafft ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung wurde frisch ausgemalt, in der Küche wurde ein neuer Fliesenboden verlegt,

Bad und WC sind komplett neu ausgeführt und in neutralem Stil gehalten. Die Küche ist nicht möbliert und kann nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in gepflegtem Zustand und ist sofort beziehbar. Zum Eigentum gehören außerdem ein Kellerabteil sowie ein zugeordneter Garagenplatz.

Durch die **Lage in einer ruhigen Seitengasse** genießt man ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Grün und gleichzeitig bester Infrastruktur. Die S-Bahn Liesing und mehrere Buslinien sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso Nahversorger, Gastronomie und Freizeitangebote im Riverside. Spazier- und Radwege entlang des Liesingbachs laden zur Erholung im Grünen ein – Stadt und Natur perfekt verbunden.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <25m
Apotheke <100m
Klinik <1.375m
Krankenhaus <2.300m

Kinder & Schulen

Schule <200m
Kindergarten <200m
Universität <5.400m
Höhere Schule <6.150m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <100m

Sonstige

Geldautomat <150m
Bank <150m
Post <500m
Polizei <300m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <2.475m
Straßenbahn <775m
Bahnhof <525m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap