

Sonnige 4 Zi Gartenwohnung in Ruhelage (S-Bahn Liesing Nähe) mit Garage



Objektnummer: 25049

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,00 m ²
Nutzfläche:	111,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	107,00 m ²
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	675.000,00 €
Betriebskosten:	196,20 €
USt.:	19,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mario Rauch















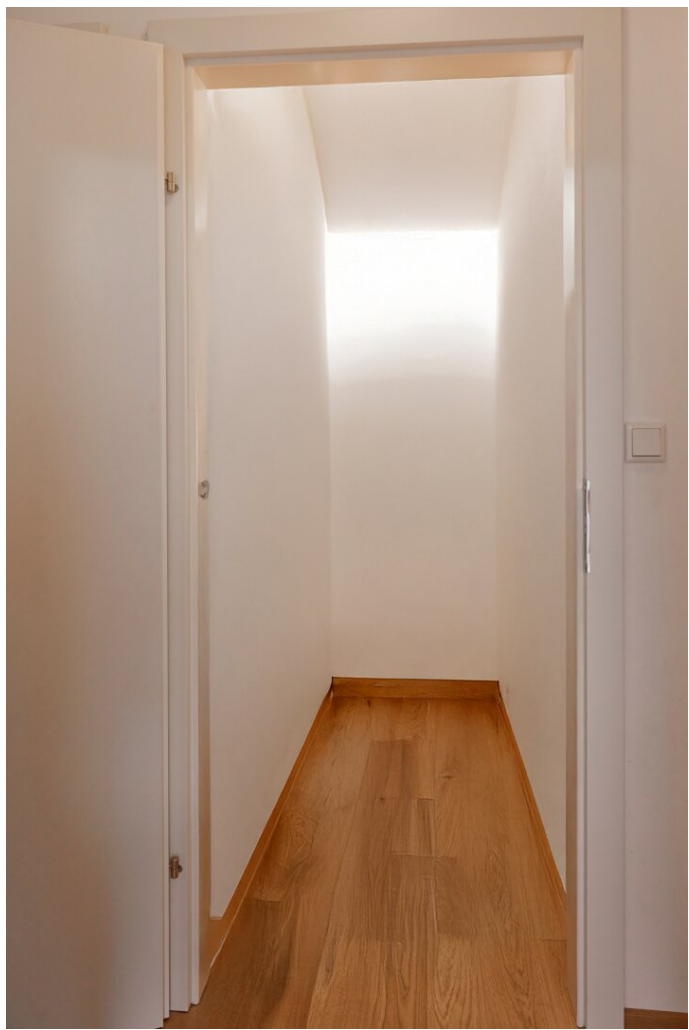










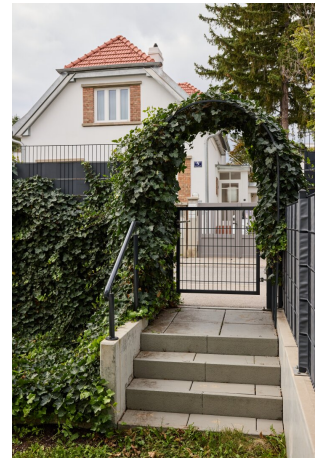


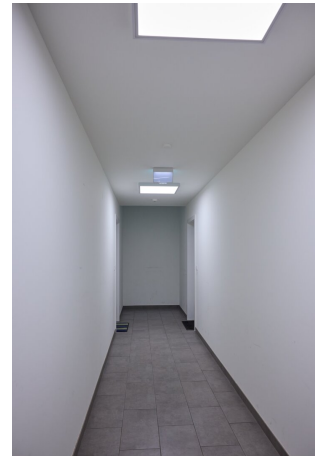






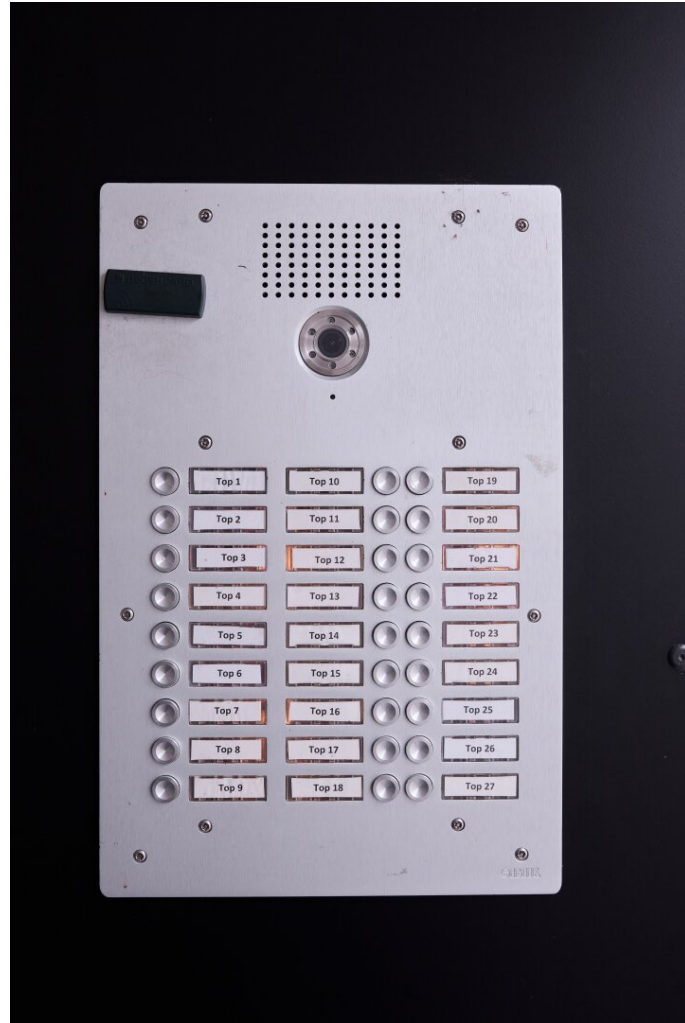




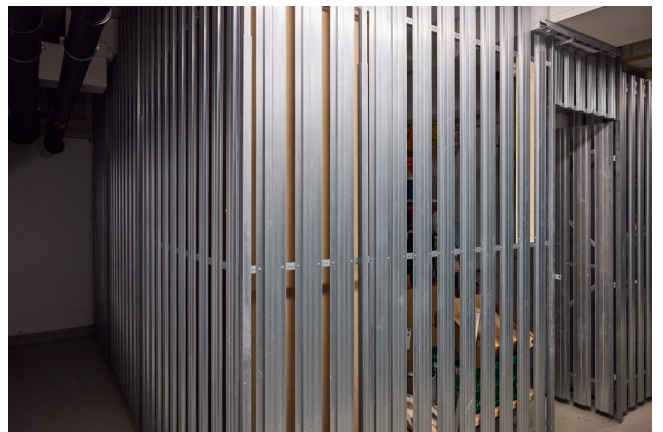




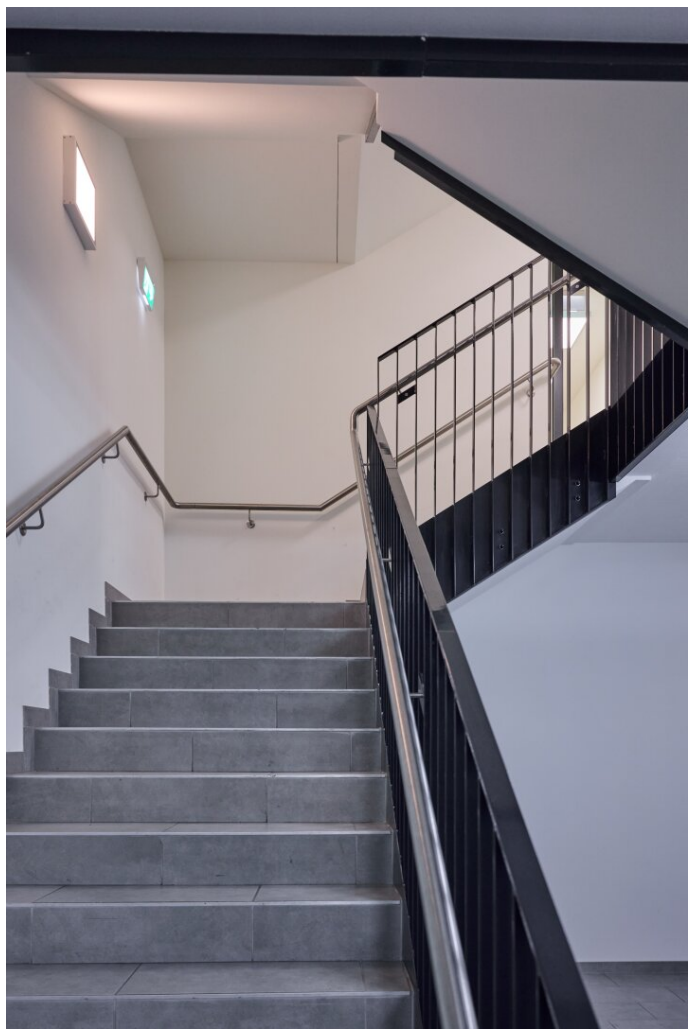




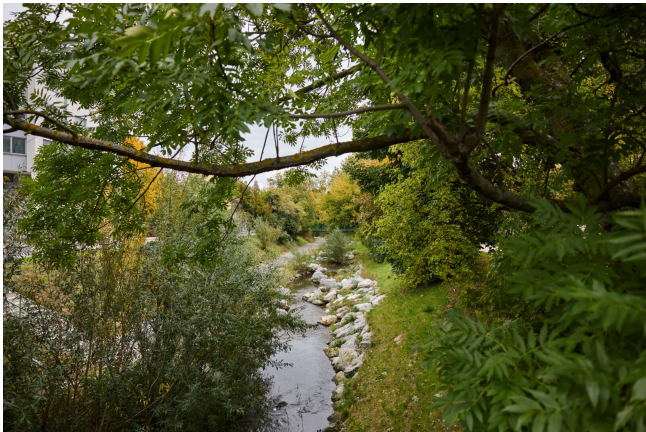






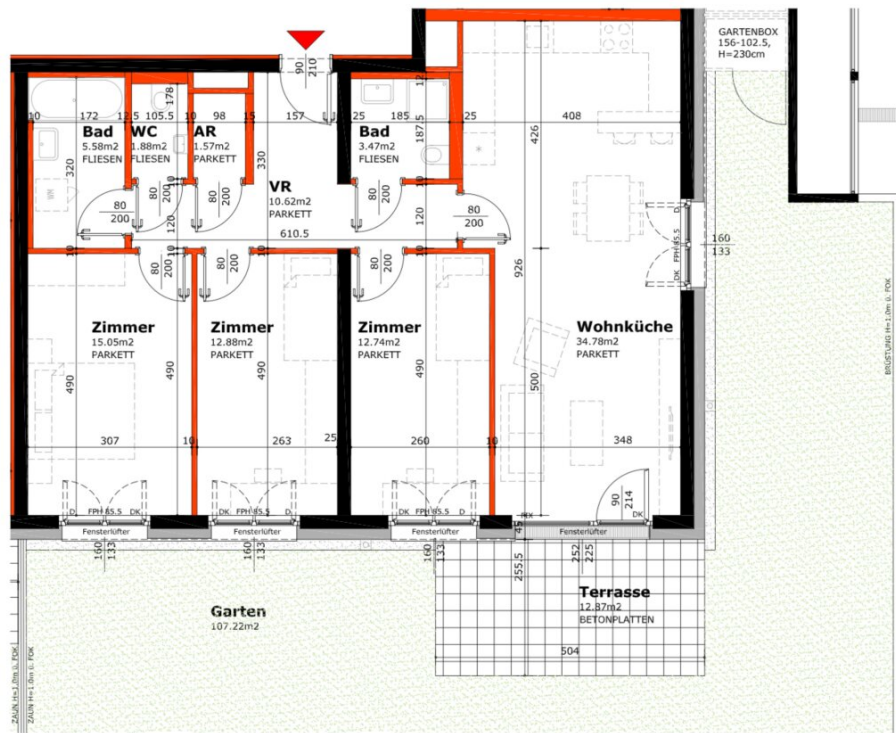












M 1:75

0m 1 2 5m



Objektbeschreibung

Sonnige Gartenwohnung mit 120m² Eigengarten in zentraler Ruhelage (S-Bahn Liesing)

Die zum Verkauf angebotene Gartenwohnung befindet sich in einer **neuwertigen, 2019 fertiggestellten Wohnhausanlage** und liegt trotz der zentralen Lage – nur **3 Gehminuten von der S-Bahn-Station Liesing entfernt** – vollkommen **verkehrsberuhigt**.

Diese Lage vereint eine **hervorragende Infrastruktur** (Schulen, Kindergärten, Supermärkte in unmittelbarer Nähe) mit einer **Grünruhelage** und lädt zu entspannten Spaziergängen entlang des Liesingbachs ein.

Highlights der Wohnung

Das Besondere an dieser **4-Zimmer-Neubauwohnung** ist der rund **120m² große Eigengarten**, der zur **ausschließlichen Nutzung** zur Verfügung steht. Davon entfallen **ca. 107m² auf die Gartenfläche** und **ca. 13m² auf die Terrasse**. Der Garten verfügt zusätzlich über einen **praktischen straßenseitigen Zugang** sowie eine Gartenbox.

Die **Wohnfläche von ca. 99m²** gliedert sich wie folgt:

- großzügiges **Wohnzimmer mit offener Küche** (ca. 35m²)
- **3 Schlafzimmer** (ca. 15m², 13m² und 13m²)
- **großes Badezimmer mit Badewanne**
- **kleines Badezimmer mit Dusche**
- **2 WCs, Abstellraum und Vorzimmer**

Raumaufteilung und Ausstattung

Über das zentrale Vorzimmer gelangt man links in die moderne, mit **Bauknecht-Geräten** ausgestattete Küche (Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination, Dampfgarer, Herd und Backrohr) samt **Dunstabzug von Falmec** und weiter in das helle Wohnzimmer.

Geradeaus bzw. rechts befinden sich die drei Schlafzimmer. Sowohl die **Wohnküche** als auch **alle Schlafzimmer** bieten einen **Ausblick in den eigenen Garten samt Terrasse**.

Wohnzimmer und Schlafzimmer sind **westseitig ausgerichtet**, die Wohnküche verfügt zusätzlich über ein **südseitiges Fenster** mit Blick in den eigenen Garten. Alle Wohnräume sind mit **hochwertigen Parkettböden** ausgestattet.

Das Badezimmer bietet eine **Badewanne** sowie (in die Möbel integriert) **Anschlüsse für eine Waschmaschine**. Perfekt für Familien ist das **zweite Badezimmer mit Dusche und Toilette** sowie die **zweite getrennte Toilette** geeignet.

Bis auf die Küche und das große Badezimmer wird die Wohnung **unmöbliert** übergeben.

Weitere Ausstattung

- **Fernwärme-Zentralheizung**
- **3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster**
- **Kellerabteil mit ca. 12m²**
- **Kinderspielplatz, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum** in der Anlage
- **Tiefgarage** mit optionalem Stellplatz (Kaufpreis EUR 29.500)
- **Parkmöglichkeiten** im öffentlichen Bereich vorhanden

Kaufpreis und Verfügbarkeit

Kaufpreis Wohnung: EUR 675.000

Tiefgaragenplatz (optional): EUR 29.500

Niedrige Betriebskosten: EUR 215,82 pro Monat zzgl EUR 70,85 Rücklage (für die Wohnung)

Beziehbar ab: Anfang 2026

Für nähere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** steht Ihnen

Mag. Mario Rauch unter **Tel. [0650 / 922 79 63](tel:06509227963)** gerne zur Verfügung.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap