

**Perfekt für Paare, kleine Familien oder Homeoffice – ruhig  
& flexibel nutzbar**



**Objektnummer: 7419/249**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,75 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 55,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 2,13
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	181,83 €
USt.:	18,18 €
Provisionsangabe:	

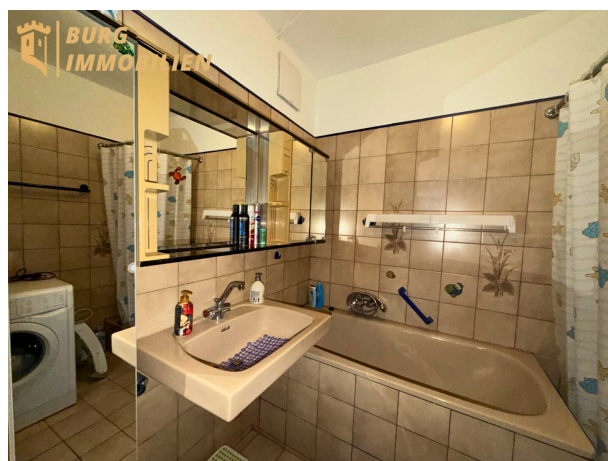
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



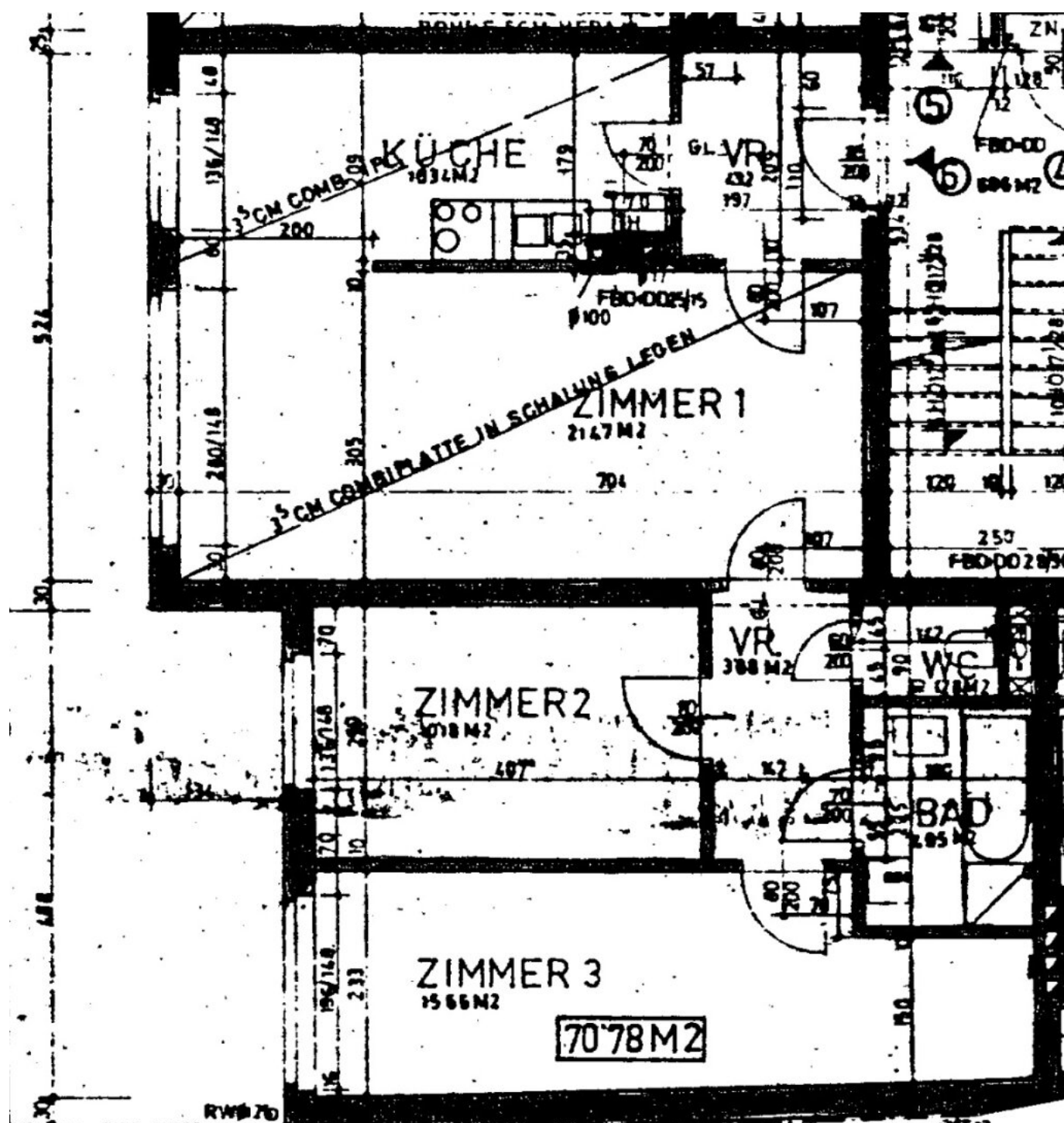
**Peter Christian Glötzl**

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188









## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung mit ca. **71 m²** Wohnfläche liegt im **1. Stock** eines gepflegten Wohnhauses (**Baujahr 1982**) und überzeugt durch eine besonders angenehme Wohnqualität: Dank der **straßenabgewandten Nordlage** ist die Wohnung **spürbar ruhig** – ideal, wenn Sie in sehr guter Infrastruktur wohnen möchten, ohne permanenten Straßenlärm.

### Raumaufteilung

Der Grundriss ist **klar, alltagstauglich und flexibel**:

- **Vorraum** als zentrale Drehscheibe
- **Küche** direkt vom Vorraum begehbar
- **Wohnzimmer** als gemütlicher Mittelpunkt
- **2 Zimmer** mit ca. und
- **Badezimmer** und **separates WC**

Alle Zimmer sind separat begehbar – ein großer Vorteil für Paare, kleine Familien, Homeoffice oder auch eine flexible Vermietung.

### Heizung & Technik

Beheizt wird die Wohnung über eine Gastherme, die 2024 erneuert wurde.

### Freizeit & Umgebung

Der Freizeitwert ist ausgezeichnet: Lainzer Tiergarten, Perchtoldsdorfer Heide und der Wienerwald sind in unter 10 Minuten erreichbar – perfekt für Spaziergänge, Jogging, Radfahren oder einfach zum Abschalten im Grünen.

Diese Wohnung ist eine sehr stimmige Option für alle, die **ruhig wohnen** und gleichzeitig **urban angebunden** sein möchten. Die **straßenabgewandte Lage** sorgt für eine entspannte Wohnatmosphäre, während der **praktische Grundriss** im Alltag wirklich

überzeugt: keine Durchgangszimmer, gut nutzbare Raumgrößen und damit vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten – vom klassischen Paarhaushalt über Familienbedarf bis hin zu Homeoffice-Konzepten.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap