

## **++ Liesing-Highlight: Sonnig mit Top?Infrastruktur & super?Grundriss I MB IMMOBILIEN ++**



Innenhof im Sommer

**Objektnummer: 4546**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Perfektastraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1996
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	190,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

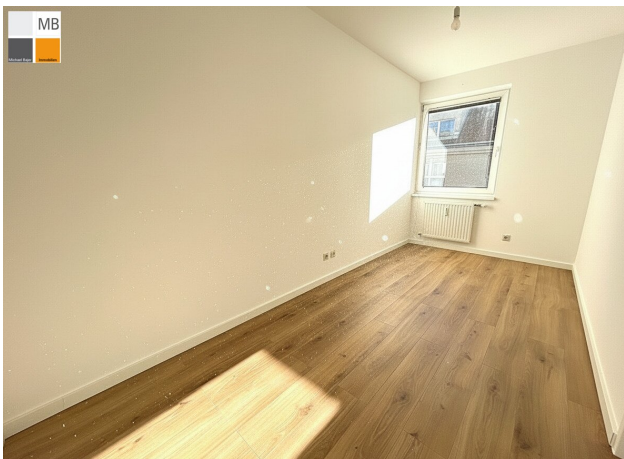




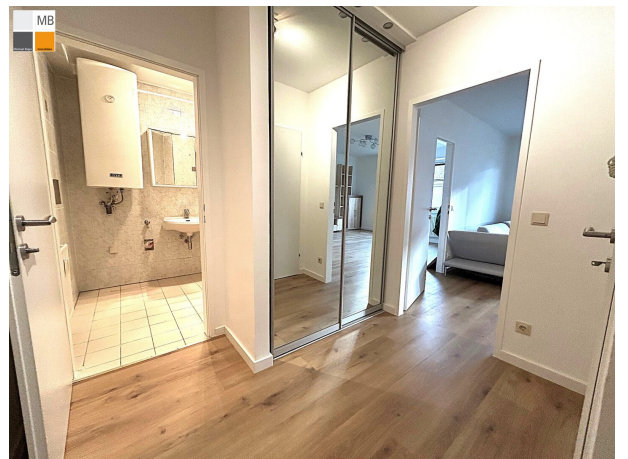








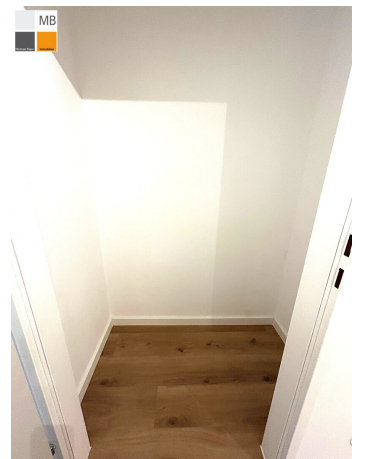
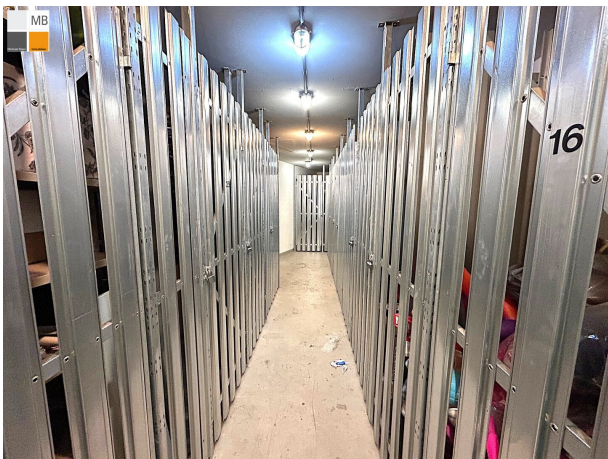






















**Sie haben  
eine Immobilie  
zu verkaufen?**

**Roswitha Adler**  
**0676 / 455 42 67**  
 adler@mb-immobilien.at  
 www.mb-immobilien.at



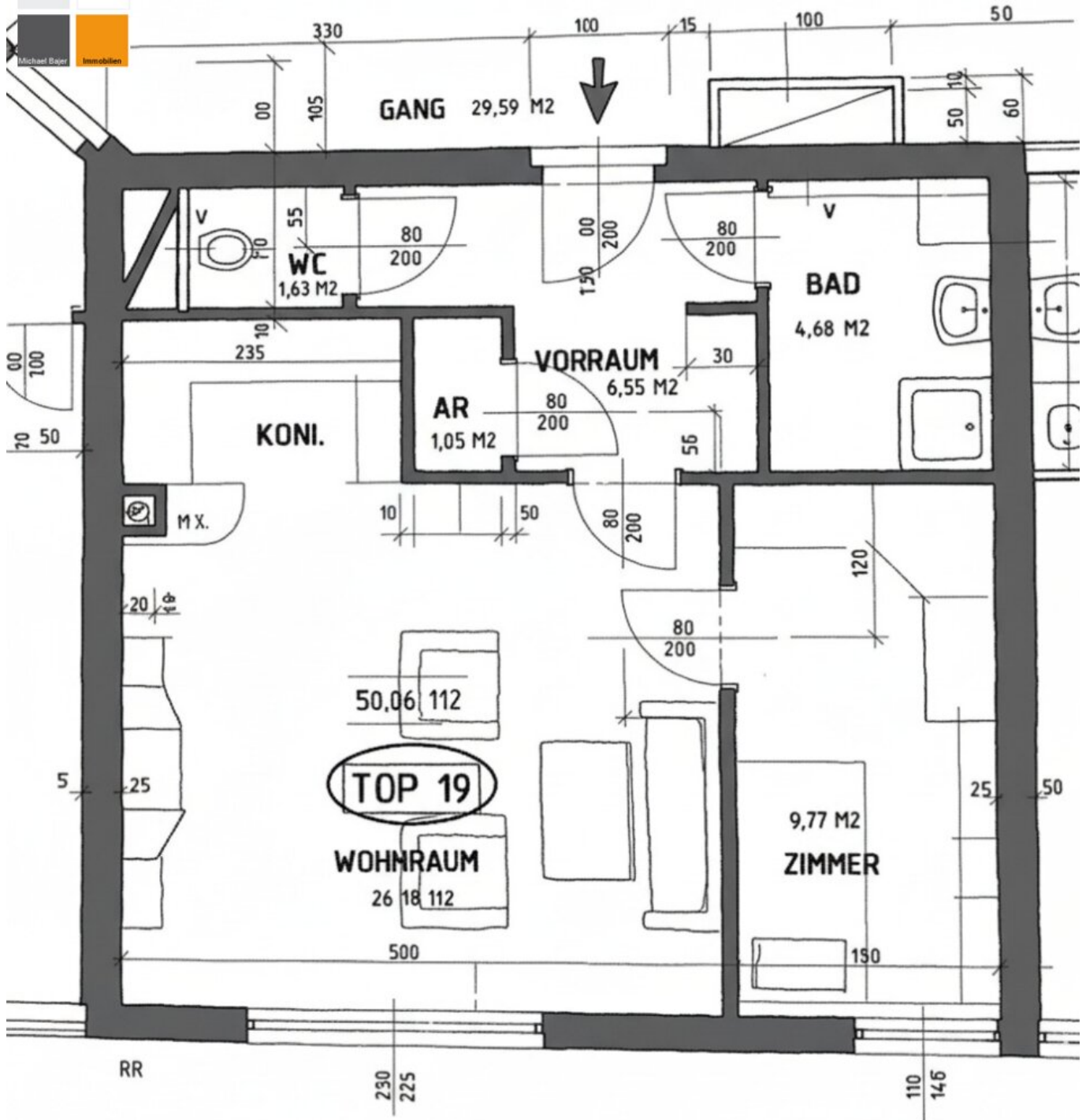
Meine Leistung – Ihr Gewinn!



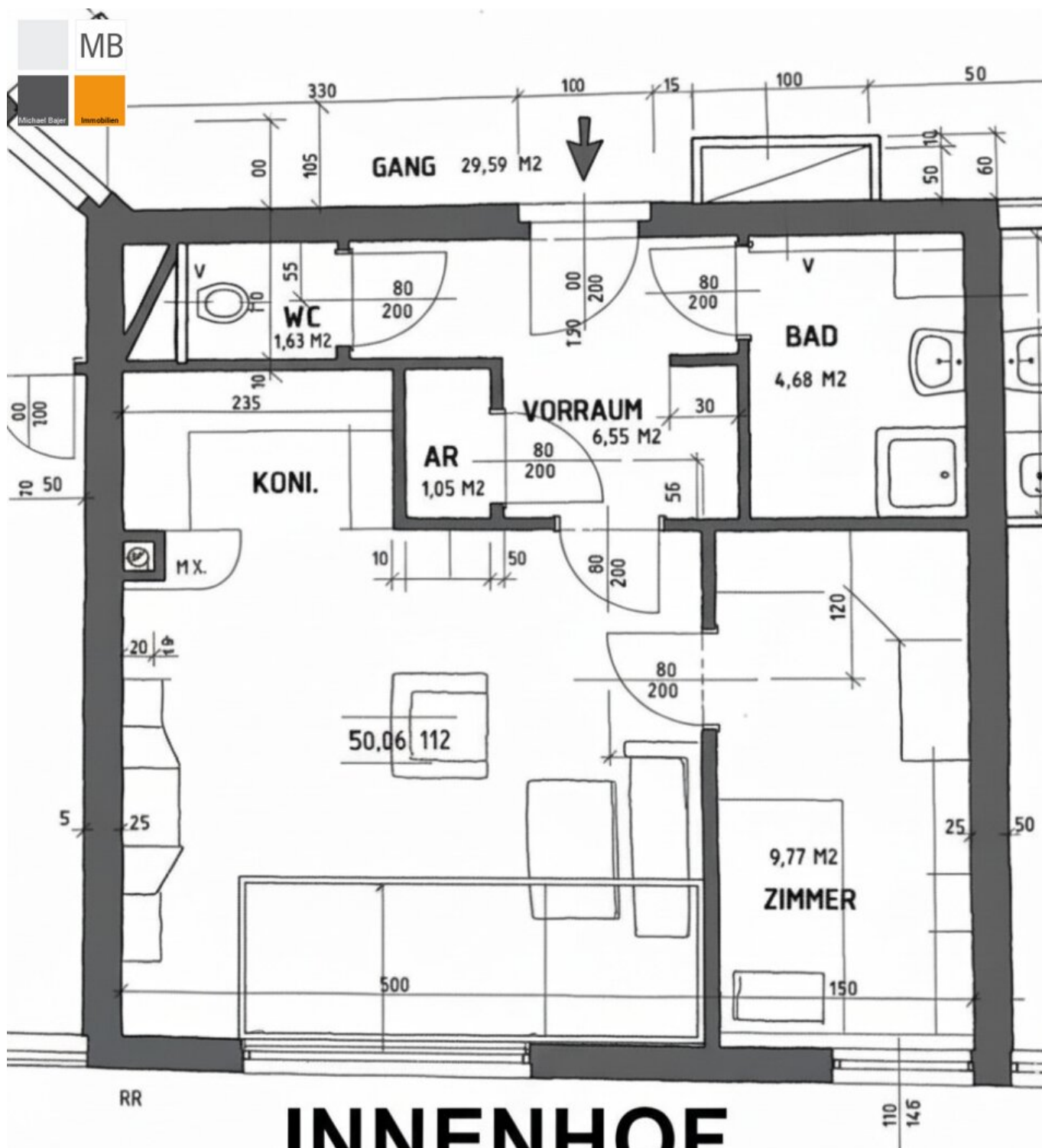
MB

Michael Bayer

Immobilien









## Objektbeschreibung

### **Helle, gepflegte Wohnung im 2. Liftstock mit allem, was das Leben leichter macht!**

- Diese charmante und sehr gepflegte Wohnung im 2. Liftstock überzeugt auf den ersten Blick durch ihre freundliche Helligkeit, die schönen Parkettböden und ein Wohngefühl, das sofort Wärme und Geborgenheit vermittelt.
- Die Lage ist ein echtes Highlight: Badner Bahn, U6 sowie der Bus 64A liegen praktisch „ums Eck“ – ideal für alle, die schnell und unkompliziert in die Stadt oder ins Umland möchten. Auch die Nahversorgung ist hervorragend: BILLA in Geknäh, dazu Ärzte, Kindergarten und Schulen in unmittelbarer Umgebung.
- Ein weiterer Pluspunkt: Im Haus kann eine Garage angemietet werden, was den Alltag besonders komfortabel macht.
- Wohnung UND der Innenhof sind komplett lärmgeschützt aufgrund der Mauern rund um den Innenhof.
- Kellerabteile sind im 1. Stock - sehr praktisch und angenehm
- Das Gebäude selbst präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand: Dank thermischer Sanierung und einem guten Energieausweis profitieren zukünftige Bewohner von niedrigen Heizkosten und einem angenehmen Wohnklima das ganze Jahr über.

**? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause entdecken!**

**Roswitha Adler**

[0676/4554 267](tel:06764554267)

**adler@mb-immobilien.at**

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**+++ Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! +++**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**



Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <2.750m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap