

## **Dreizimmer-Wohntraum zwischen Rosenhügel und Liesingbach (Neubau-Erstbezug, keine Provision)**



**Objektnummer: 1939/215164**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	529.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kraus**

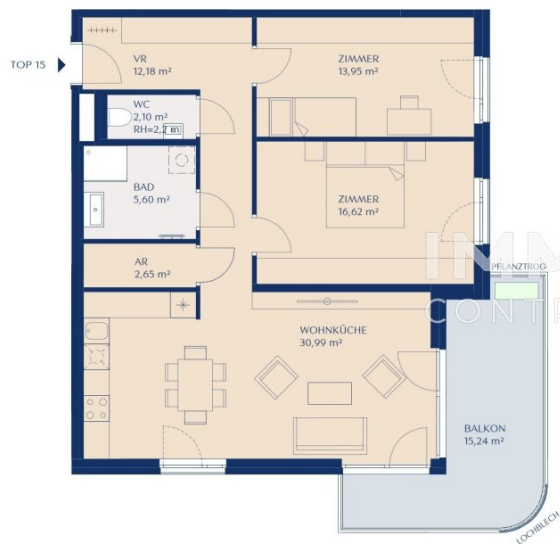
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







Wohnen zwischen  
Rosenhügel und Liesingbach.



TOP 15

HAUS B

2. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	84,09 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
BALKONFLÄCHE	15,24 m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM NR: 47	3,51 m <sup>2</sup>
KAUFPREIS	529.000,- €

- ✕ GESCHIRRSPÜLERANSCHLUSS
- ✱ KÜHLSCHRANKANSCHLUSS
- ⊗ WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- GRÜNFLÄCHE
- PFLANZTROG FIX
- PFLANZTROG PORTABEL
- RH RAUWHÖHE



## Objektbeschreibung

Diese perfekt aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem **durchdachten Grundriss** und zentral begehbaren Räumen – ideal für Paare oder Familien.

Der **südseitige Wohn-Essbereich** ist lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zum **großzügigen Balkon** – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, das WC ist separat angeordnet und verfügt über ein praktisches Handwaschbecken für Gäste. Ein **geräumiger Abstellraum** im Wohnungsverband sorgt für praktischen Stauraum, zusätzlich verfügt die Wohnung natürlich auch über einen Einlagerungsraum im Keller. Auch das Vorzimmer bietet ausreichend Platz für Kasten und Garderobe und garantiert einen einladenden Eingangsbereich.

**Ein echtes Wohnhighlight in attraktiver Lage zwischen Rosenhügel und Liesingbach.**

**Sie wollen weitere Informationen erhalten? Bitte fragen Sie gleich an!**

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 <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap