

## 3-Zimmer-Wohntraum zwischen Rosenhügel & Liesingbach (Neubau, Erstbezug, provisionsfrei)



**Objektnummer: 1939/215096**

**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>	83,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,22 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>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien





Wohnen zwischen  
Rosenhügel und Liesingbach.



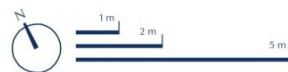
TOP 09

HAUS B

1. OBERGESCHOSS

WOHNFÄCHE	83,64 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
BALKONFLÄCHE	15,25 m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM NR. 63	2,22 m <sup>2</sup>
KAUFPREIS	499.000,- €

- ✕ 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. Ein geräumiger Abstellraum im Wohnungsverband sorgt für praktischen Stauraum. Auch das Vorzimmer bietet ausreichend Platz für Kasten und Garderobe.

Ein echtes Wohnhighlight in attraktiver Lage zwischen Rosenhügel und Liesingbach.

**Wollen Sie mehr wissen? Fragen Sie an um gleich weiterführende Informationen zu erhalten!**

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