Geschmackvoll sanierter Bungalow an der Liesing in Rodaun



Objektnummer: 7434

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,00 m²
Gesamtfläche:	411,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	251,00 m²
Keller:	32,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 132,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	740.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20

















ACHTUNG: schematischer Grundriss!
Bemaßter Grundriss auf Anfrage!

































ACHTUNG: schematischer Grundriss!
Bemaßter Grundriss auf Anfrage!

Objektbeschreibung

Geschmackvoll sanierter Bungalow nebst Liesingbach

Dieser gepflegte Bungalow überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und seinen sehr guten Erhaltungszustand. Mit einer Wohnfläche von rund 84 m² bietet die Liegenschaft ein komfortables Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen.

Das Haus wurde im Jahr 2019 umfassend und mit viel Sorgfalt saniert, wodurch es sich heute in einem äußerst ansprechenden Zustand präsentiert. Herzstück der Immobilie ist das großzügige Wohnzimmer, das viel Platz für gemütliches Beisammensein bietet und einen direkten Zugang zur Terrasse bietet. Ergänzt wird der Wohnbereich durch eine Küche mit integriertem Essplatz. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Büro mit ca. 4,5 m² ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne und zwei Waschbecken. Beheizt wird die Liegenschaft mittels Gasheizung.

Der Bungalow ist teilunterkellert und bietet dadurch zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten. Im Kellergeschoss befinden sich ein Wirtschaftsraum sowie ein weiterer Raum, der sich ideal als Lagerfläche eignet, aber auch problemlos als Fitness- oder Hobbyraum genutzt werden kann.

Zur Immobilie gehört zudem eine Garage mit automatischem Einfahrtstor. Hervorzuheben ist die an die Garage angebaute Outdoor-Küche, die sich ideal für gesellige Stunden im Freien anbietet.

Der südwestlich ausgerichtete Garten lädt dazu ein, die Mittags- und Nachmittagssonne in vollen Zügen zu genießen. Die unmittelbare Nähe zum Liesingbach sorgt für eine ruhige, naturnahe Atmosphäre und bietet zugleich eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung.

Insgesamt handelt es sich um eine solide und geschmackvoll modernisierte Immobilie in attraktiver Lage – ideal für all jene, die Wert auf Ruhe, Qualität und eine gute Infrastruktur legen.

Für das Gebiet Rodaun und Liesing im 23. Bezirk wurde eine zeitlich begrenzte Bausperre gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (BO) verhängt. Die Bausperre dient der Erarbeitung eines neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes.

Die monatlichen Kosten samt Müllabfuhr, Strom/Gas, Grundsteuer, Gehsteig-Reinigung,

Wasser, Wartung, Rauchfangkehrer und Versicherung belaufen sich aktuell auf ca. EUR 500,- brutto.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.