Modernes Wohnen in 1230 Wien – 2 Zimmer mit Loggia und inkludiertem Garagenplatz



Objektnummer: 6460/338

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2014
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,98 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	259.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Agnieszka Deren

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

T +43 660 123 111 6











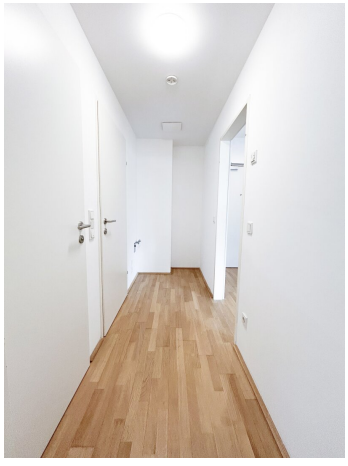














Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia/Terrasse und inkl. Tiefgaragenstellplatz befindet sich in einer modernen Wohnhausanlage im 23. Bezirk von Wien und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 48 m² befindet sich im Erdgeschoss einer modernen Wohnhausanlage aus dem Jahr 2014 im 23. Wiener Gemeindebezirk. Die im Jahr 2014 errichtete Anlage überzeugt durch ihre zeitgemäße Bauweise sowie ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Wohnung verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung und bietet ein komfortables Wohnambiente. Der Wohnbereich mit ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangt man direkt in den Außenbereich.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die sonnige Loggia mit angrenzender Terrasse, insgesamt ca. 7 m² (Loggia ca. 5,7 m², Terrasse ca. 1,6 m²). Dieser geschützte Außenbereich erweitert den Wohnraum und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie zusätzliche Möbel. Das Badezimmer sowie die weiteren Räumlichkeiten sind funktional gestaltet und tragen zu einem angenehmen Wohngefühl bei.

Dank der modernen Bauweise der Wohnhausanlage aus dem Jahr 2014 sowie der praktischen Wohnungsgröße eignet sich die Immobilie sowohl ideal für Eigennutzer als auch als Anlageobjekt.

Die Lage im 23. Wiener Gemeindebezirk (Liesing) bietet eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Restaurants sowie Grünflächen befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

AUSSTATTUNG UND BESONDERHEITEN

- angenehme Wohnbereiche mit einer wohnlichen und gemütlichen Atmosphäre
- Parkettboden in den Wohnbereichen für ein warmes Wohngefühl
- Einbauküche mit grundlegender Ausstattung
- Klimaanlage
- Außen- und Innenjalousien vorhanden

- Loggia/Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnbereich

- Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC

- Kellerabteil

- Gepflegtes, modernes Wohnhaus in gutem Zustand

- Gute Infrastruktur im 23. Bezirk mit Einkaufsmöglichkeiten und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

RAUMAUFTEILUNG

Vorraum, Wohnbereich mit integrierter Einbauküche und Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt zur Loggia bzw. Terrasse.

Vom Wohnbereich führt ein Gang zu den weiteren Räumlichkeiten: ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer eignet.

LAGE

Die Wohnung befindet sich in einer besonders angenehmen und gut angebundenen Lage im 23. Bezirk (Liesing). Nur wenige Schritte entfernt stehen zahlreiche Straßenbahn- und Busverbindungen zur Verfügung, wodurch man rasch das Stadtzentrum sowie umliegende Bezirke erreicht.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Cafés – alles bequem zu Fuß erreichbar. Die Lage bietet damit eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und hoher Lebensqualität.

Trotz der guten Infrastruktur ist das Wohnumfeld ruhig und geprägt von einer entspannten Nachbarschaft, was ein behagliches und angenehmes Wohnen ermöglicht.

In der Umgebung stehen zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung, die eine bequeme Anbindung an den gesamten 23. Bezirk sowie an das Stadtzentrum gewährleisten.

Hinweis: Die Bilder wurden teilweise mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.

KONDITIONEN

Kaufpreis: € 259.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

Beziehbar: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Agnieszka Deren unter +43 660 123 1116 ***oder unter ad@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.***

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m

Höhere Schule <4.500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap