

FAMILIENWOHNUNG MIT NACHHALTIGER LEBENSQUALITÄT - NAHE PERCHTOLDSDORF



Objektnummer: 2447

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,82 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,55 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,81
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	211,07 €
USt.:	21,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

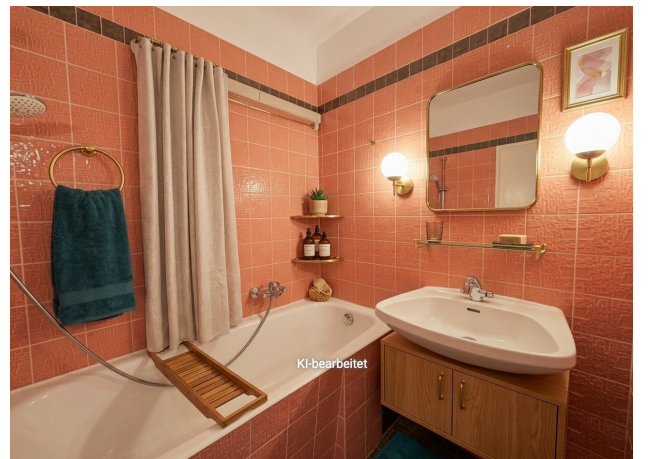
T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

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







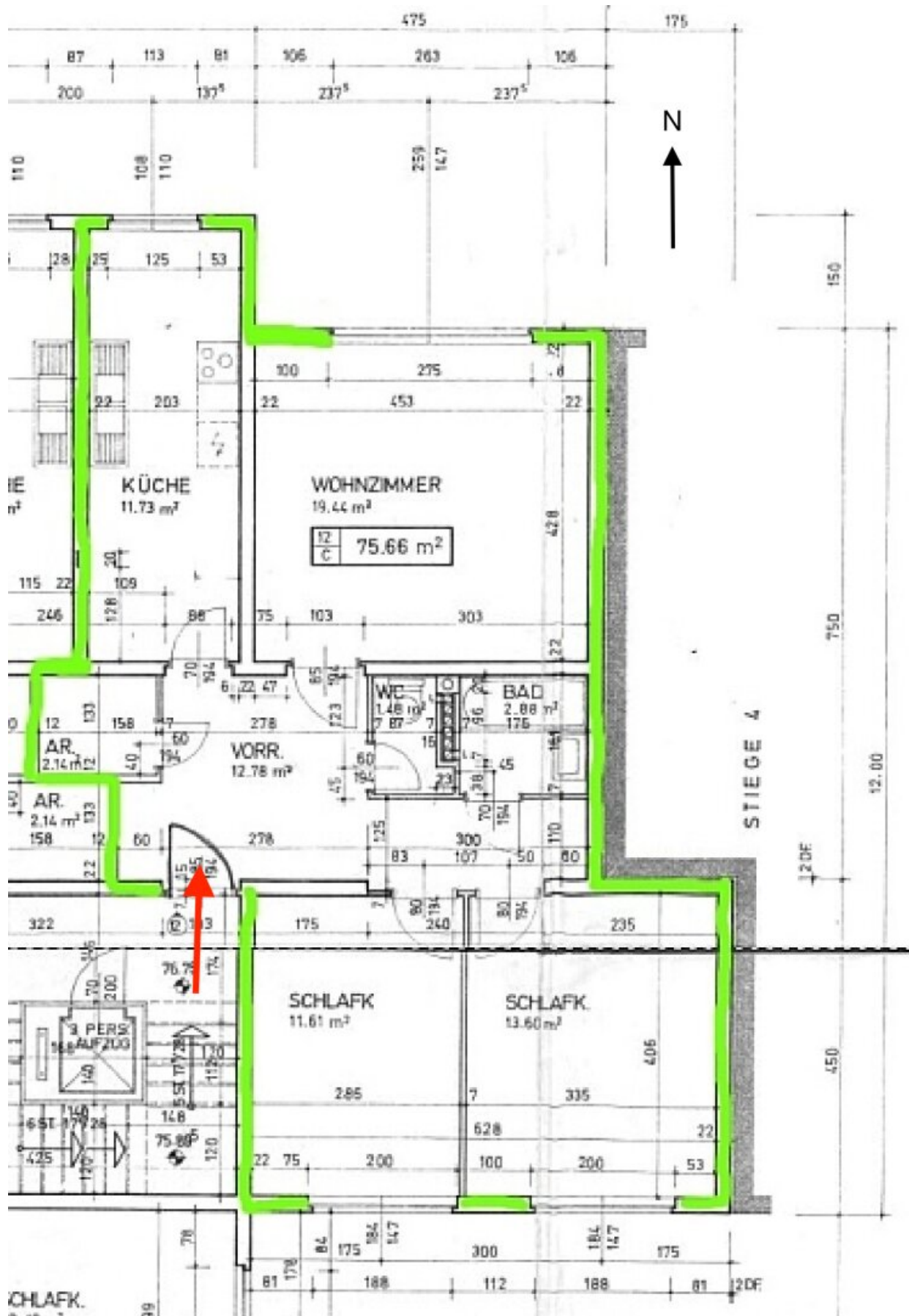












Objektbeschreibung

3-ZIMMER-WOHNUNG MIT 70er-JAHRE-CHARME - FAMILIENWOHNUNG IM GRÜNEN - RUHIGE LAGE NAHE PERCHTOLDSDORF

Wohnhausanlage mit nachhaltiger Lebensqualität

Die Verbindung aus naturnahem Wohnen, großzügigen Freiflächen und zukunftsorientierter Planung macht die Wohnhausanlage zu einem attraktiven und lebenswerten Wohnort für alle Generationen. Die Wohnhausanlage überzeugt durch ihre großzügige Gestaltung und ein durchdachtes Freiraumkonzept. Weitläufige Grünflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten Raum für Erholung, Begegnung und Freizeit direkt vor der Haustüre. Der umfangreiche Baumbestand sorgt für natürliche Beschattung und tragen zu einem angenehmen Mikroklima bei – besonders in den warmen Sommermonaten.

Großzügige Abstände zu den Nachbargebäuden gewährleisten ein hohes Maß an Privatsphäre, optimale Belichtung der Wohnungen und ein offenes, luftiges Wohngefühl.

Die Investitionen in Grünraumgestaltung, Baumpflanzungen und nachhaltige Freiflächenentwicklung sind zugleich Investitionen in die Zukunft. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung, erhöhen die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner und sichern langfristig den Wert der Wohnhausanlage.

Auf rund 74,82 m² erwartet Sie eine gepflegte Wohnung mit Ausblick ins Grüne und einem gut durchdachten Grundriss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder Ruhesuchende. Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und verfügt darüber hinaus über ein großzügiges Kellerabteil mit rund 4,55 m². Um die gesamte Anlage befindet sich ein grünes Areal mit einem Kinderspielplatz, kleinen Rodelhügel und Tischtennistisch.

- wunderschöner Grünblick von allen Räumen
- begrünter Innenhof – ideal zum Entspannen im Grünen
- Kinderspielplatz – perfekt für Familien
- KFZ-Stellplätze – je nach Verfügbarkeit anmietbar
- fußläufig in 5-7 Minuten beim Bahnhof Liesing - schnelle Anbindung ins Zentrum

RAUMAUFTEILUNG:

- zentraler Vorraum
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Küche mit Essplatz
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum

AUSSTATTUNG:

- Sicherheitseingangstüre
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- gedämmte Fassade
- Gaszentralheizung
- Parkett, Fliesen und Linoleum
- Badewanne

- Einbauküche
- Kellerabteil
- Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz
- Waschküche
- Fahrradabstellraum
- KFZ-Stellplätze im Freien können je nach Verfügbarkeit angemietet werden (Warteliste)

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Hier wohnen Sie ruhig – und dennoch bestens angebunden. Die Nähe zu Perchtoldsdorf bringt zusätzliche Lebensqualität: charmante Heurige, idyllische Weinberge und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten liegen praktisch vor der Tür. An warmen Tagen bietet das nahegelegene Freibad Perchtoldsdorf eine willkommene Abkühlung. Nahversorgung, Schulen, Kindergärten sowie Cafés und Restaurants befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Im Bereich zwischen Liesinger Platz und Bahnhof befinden sich einige kleine Lokale und im Einkaufszentrum Riverside erwarten Sie Supermärkte, Drogerien, Modegeschäfte sowie Gastronomie. Bei der Bäckerei & Café "Der Mann" (in 200 m Entfernung) erhält man sogar frisches Gebäck auch am Sonntag!

Sportliche Aktivitäten in der näheren Umgebung:

- Der Liesingbach-Rad- & Spazierweg eignet sich ideal zum Spazieren, Joggen und Radfahren.
- Das Liesinger Bad befindet sich nur 200 m entfernt.
- Der Herbert-Mayr-Park mit seinem üppigen, waldartigen Baumbestand und der

unmittelbaren Nähe zum Naherholungsgebiet um die Liesing verfügt über [Kleinkinder-, Kinder- und Jugendspielplätze](#), [Fußballplatz](#), [Skatepark](#), Seilbahn, Sandspielplatz, [Trinkbrunnen](#) und zusätzlich noch über eine eingezäunte [Hundezone](#).

- Die Perchtoldsdorfer Heide ist das ideale Erholungsgebiet zum Mountainbiken, Wandern oder Rodeln im Winter.
- Im Stadtpark Atzgersdorf, einem der modernsten Parks Liesings befindet sich ein Wasserspielplatz und große Spielbereiche sowie die Möglichkeit für sportliche Tätigkeiten wie Volleyball und Tischtennis.
- Die Sportanlage WAT Liesing verfügt über Tennisplätze, Laufbahn, Fitness und Vereinsangebote.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

- Bahnhof Wien Liesing (S-Bahn / Regionalzüge)
? Linien: S1, S2, S3, S4, REX
- Haltestelle Liesing / Liesing Bad
? Busse: 60A, 62A, 66A, 207, 255–258, Nachtbusse
- 60A (Alterlaa – Liesing)
- 62A, 66A (Verbindungen Richtung Süden/Osten Wiens)
- Regionale Busse Richtung Perchtoldsdorf, Mödling etc.
- Schnell ins Zentrum (z. B. Richtung Wien Mitte / Praterstern)
- Regionale Verbindungen Richtung Niederösterreich

monatliche VORSCHREIBUNG:

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Verwaltungshonorar und Rücklage betragen: EUR 314,11

Zusätzlich werden die folgenden Kosten auch von der Hausverwaltung vorgeschrieben:

Warmwasser: 42,70 inkl. 10% USt

Heizung: 75,68 inkl. 20% USt

Somit wird monatlich derzeit ein Gesamtbetrag von EUR 432,49 monatlich vorgeschrieben.

RESÜMEE:

Tolle Familienwohnung im Grünen in verkehrsberuhigter Lage, mit optimaler öffentlicher Anbindung. Durch die Nähe zu Pertoldsdorf bieten sich zusätzliche viele Freizeitmöglichkeiten. Ruhige Lage mit hoher Lebensqualität in einer gepflegten Wohnhausanlage!

BESICHTIGUNGEN SIND JEDERZEIT MÖGLICH!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap