

Traumhafte Single- oder Pärchenwohnung, 3-Zi mit Garten und Terrasse



Objektnummer: 18736

Eine Immobilie von hierwohnic Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hintere Liesingbachstraße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,82 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	15,23 m ²
Keller:	3,93 m ²
Heizwärmebedarf:	41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,72
Gesamtmiete	1.199,00 €
Kaltmiete (netto)	1.090,00 €
Kaltmiete	1.090,00 €
USt.:	109,00 €
Provisionsangabe:	

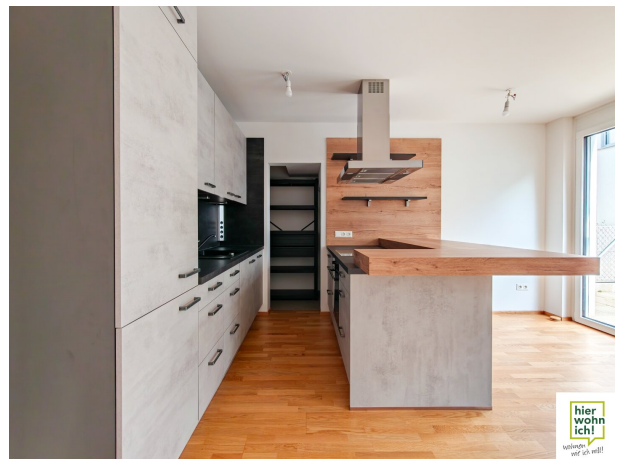
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Wolfram Wassermann





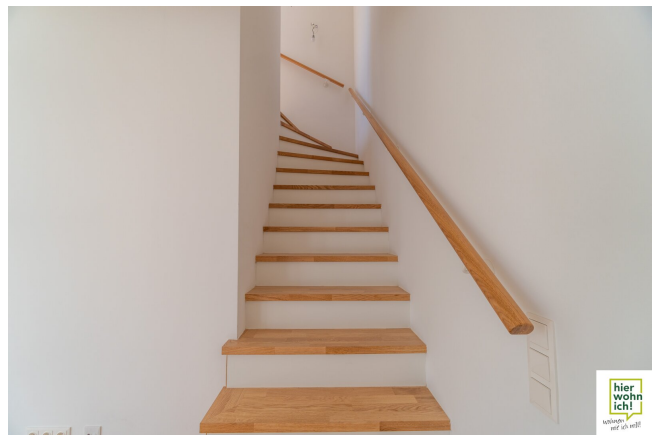




**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!



**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!



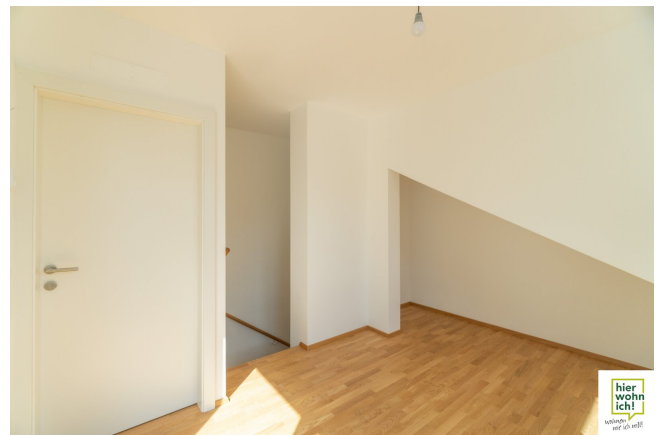
**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!



**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!



**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!



**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!



PERFECTE ÖFFENTLICHE ANBINDUNG IN OBERLAA

U-Bahn, Busse, und Mobilität – alles an einem Ort.

Dichtes Busnetz:
Lokale VOR-Linie 226 & weitere vor der Tür.

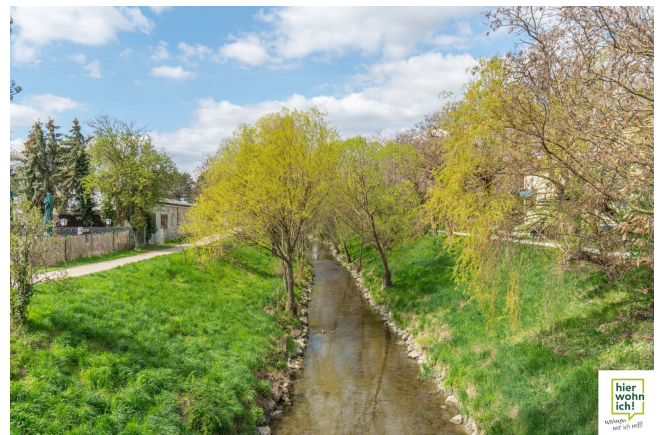
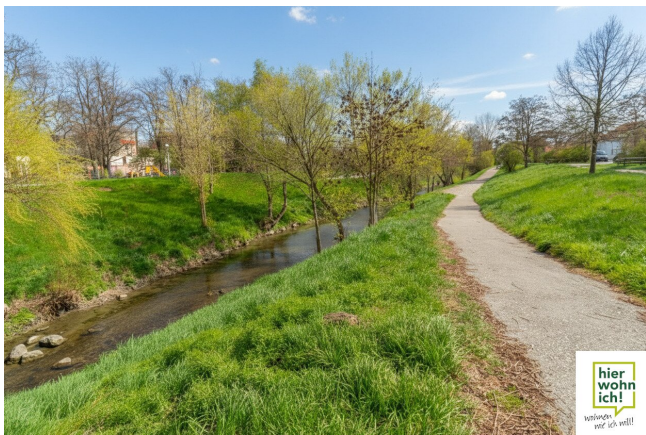
Volle Barrierefreiheit:
Moderner Aufzug & Treppenhaus.

Direkter U1-Anschluss:
Schnell und wettergeschützt in die City.

Dichtes Busnetz:
Lokale VOR-Linie 226 & WÖB-Bus weitere vor der Tür.

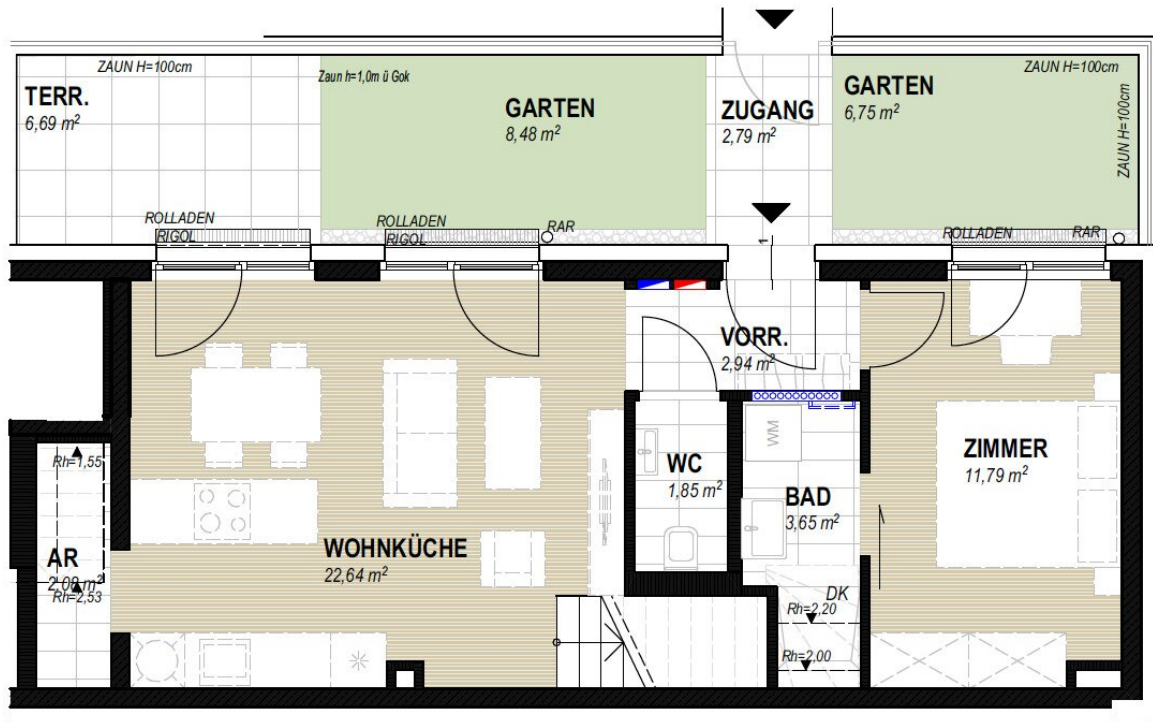
Fahrrad-freundlich:
Überdachte Stellplätze für Rad & Ride.

Zentraler Service-Hub:
Wiener Linien Center, Komfortable Wartezonen.



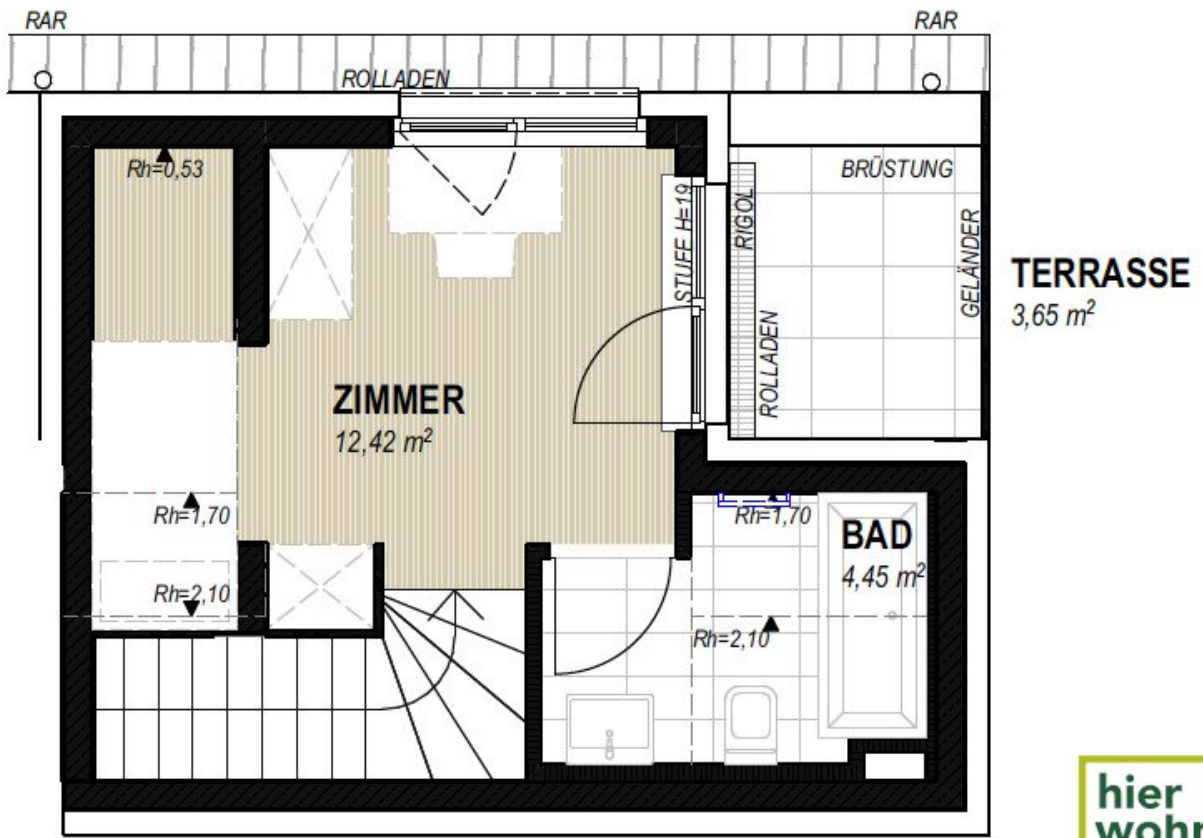


**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!



ERDGESCHOSS





OBERGESCHOSS



wohnen wie ich will!

Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Maisonette mit Garten & Kühlfunktion in Wien-Oberlaa

Wichtiger Hinweis vorab: Bitte beachten Sie, dass sich die Gesamtwohnfläche von **62 m²** effizient auf zwei Etagen und drei Zimmer aufteilt. Die Räume sind daher kompakt. Wir bitten Sie, vorab die Pläne und Fotos genau zu prüfen. *Bitte senden Sie uns Anfragen zu dieser Wohnung ausschließlich schriftlich zu.*

Objektbeschreibung

Diese top-aufgeteilte, helle 3-Zimmer-Maisonettewohnung in der **Hinteren Liesingbachstraße 23 (1100 Wien)** wird Sie begeistern. Auf 62 m² bietet sie ein cleveres Raumkonzept auf zwei Ebenen, das ideal für Singles, Paare oder kleine Familien ist.

Ein absolutes Highlight ist die nachhaltige Haustechnik: Die Beheizung erfolgt über eine moderne **Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung** – für warme Füße im Winter und ein gutes Gewissen der Umwelt gegenüber. Besonders attraktiv: Im Sommer kann das System auch zur **Kühlung** der Wohnräume genutzt werden. Dreifach verglaste Fenster mit Außenrollos garantieren zudem absolute Ruhe und ein angenehmes Raumklima.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Perfekte Raumaufteilung:** 2 Schlafzimmer, 2 Badezimmer und 2 WCs sorgen für maximale Privatsphäre.
- **Freiflächen-Paradies:** Eine kleine Terrasse im Erdgeschoss, eine weitere Terrasse im 1. Obergeschoss sowie ein kleiner, privater Garten laden zum Entspannen beim Morgenkaffee oder Feierabend ein.
- **Einbauküche inklusive:** Die Wohnung ist bereits mit einer Küche ausgestattet.
- **E-Mobilität bereit:** Optional können ein oder zwei Garagenplätze für je **€ 100,- brutto / Monat** angemietet werden – inklusive eigener Steckdose für Ihr E-Auto.
- **Verfügbarkeit:** Ab sofort!

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung besticht durch ihre idyllische und grüne Lage direkt am **Liesingbach** in Oberlaa, ohne dass Sie auf eine hervorragende Anbindung verzichten müssen:

- **Öffentliche Anbindung:** Die Buslinien 17A und 70A halten nur wenige Gehminuten entfernt und bringen Sie rasch zur U-Bahn-Station Oberlaa (U1) oder zum Bahnhof Kledering. Die Wiener Innenstadt ist somit schnell erreicht.
- **Freizeit & Erholung:** Der weitläufige **Kurpark Oberlaa** sowie die **Therme Oberlaa** liegen quasi vor der Haustür und bieten unzählige Sport-, Spazier- und Entspannungsmöglichkeiten. Für Kinder gibt es in unmittelbarer Umgebung tolle Spielplätze und sogar einen Streichelzoo.
- **Kulinarik:** Zahlreiche traditionelle Heurige und gemütliche Gasthäuser in der Umgebung laden zum Genießen der Wiener Küche ein.

Kostenübersicht Energie (monatlich)

	Netto	UST	Brutto
Heizung	50,79	10,16	60,95
Warmwasser	33,89	3,39	37,28
Kälte	26,04	5,21	31,25
Kaltwasser	27,06	10,00	37,06
Summe			166,54

Sonstige Informationen

- **Haustiere:** In dieser Wohnung sind **keine Hunde** erlaubt.
- **Mietverhältnis:** Befristet auf 5 Jahren. Danach muss ein Mietverhältnis neu verhandelt werden.

Kontakt

Haben Sie Fragen oder möchten Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren? Wir freuen uns auf Ihre **schriftliche** Kontaktaufnahme!

hierwohnicH Immobilien GmbH

Ansprechpartner: Wolfram Wassermann

E-Mail: wassermann@hierwohnic.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.250m
Krankenhaus <5.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.750m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <2.250m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap