

Ruhige 4–5 Zi-Wohnung mit Südterrasse, Garage & Hobbyraum | renoviert | U6-Nähe



Süd-Terrasse mit Grünblick

Objektnummer: 4808

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

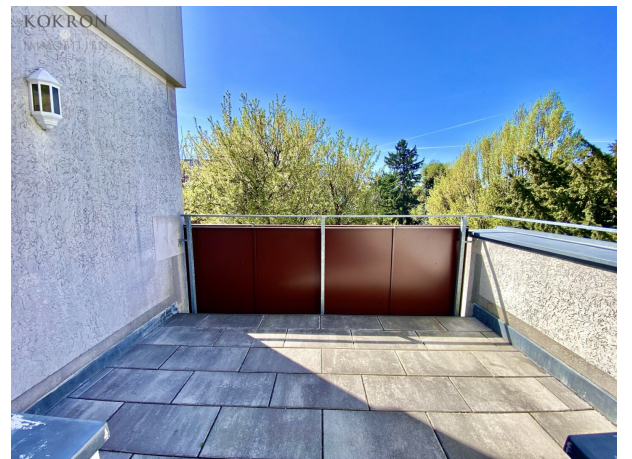
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,20 m ²
Nutzfläche:	91,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 102,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	220,48 €
Heizkosten:	188,61 €
USt.:	54,61 €
Provisionsangabe:	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Janiel Kovatsch









Objektbeschreibung

Diese helle und großzügig geschnittene Wohnung im 2. Stock überzeugt durch ihre **ruhige Lage, durchdachte Raumaufteilung und angenehme Wohnatmosphäre.**

Eingebettet in eine gepflegte Wohnanlage zwischen Einfamilienhäusern in Wien, genießen Sie hier eine seltene Kombination aus **Ruhe, Grünblick und sehr guter Anbindung.**

Der südseitige Wohnbereich sowie die Wohnküche sind lichtdurchflutet und bieten direkten Zugang zum Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien oder als Erweiterung des Wohnraums. Die drei nordseitigen Zimmer sorgen gleichzeitig für angenehm kühle und ruhige Rückzugsorte, perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Die Wohnung wurde **frisch renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand:** Parkettböden wurden neu versiegelt, das Badezimmer modernisiert, die Elektrik erneuert und alle Räume frisch ausgemalt. Eine Klimaanlage sorgt auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima.

Besonders hervorzuheben ist die flexible Nutzung der Räumlichkeiten: Ob als klassische Familienwohnung, großzügiges Wohnen zu zweit oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen optimal an.

Ein weiteres Highlight ist die im Erdgeschoss gelegene Garage mit angrenzendem, großzügigem Hobbyraum. Dieser bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Werkstatt, Fitnessraum, Atelier oder zusätzlicher Stauraum. Diese Kombination ist in Wien nur selten zu finden.

Die Wohnung ist bereits geräumt und sofort beziehbar – ideal für alle, die ohne Renovierungsaufwand einziehen möchten.

Auch die Lage überzeugt im Alltag: In wenigen Gehminuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel. Die U6-Station Siebenhirten ist in etwa 7 Minuten fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Gleichzeitig laden nahegelegene Grünflächen und Parkanlagen zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein.

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 <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap