

**Seltene Gelegenheit: Lichtdurchflutete  
3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Fernblick**



**Objektnummer: 7395/2815**

**Eine Immobilie von Realpartners Ing. Andreas Wollein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	270,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Eva Haas**

Realpartners Ing. Andreas Wollein  
Altgasse 21  
1130 Wien

T +43 1 876 66 60  
H +43 664 406 4711

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







## Objektbeschreibung

Diese hochwertig **neu sanierte Eigentumswohnung** im **3. Liftstock** überzeugt durch ihre helle Wohnatmosphäre und eine ausgezeichnete Lage in der Nähe des Bahnhofs Wien Liesing. Die derzeitige **3-Zimmer-Aufteilung** kann bei Bedarf **optional zu einer 4-Zimmer-Wohnung umgebaut** werden.

Ein besonderes Highlight ist eine nicht einsehbare Terrasse mit Fernblick zum Entspannen und Genießen.

### Highlights:

- Komplet neu saniert und sofort bezugsbereit
- 3 Zimmer mit Option auf 4 Zimmer
- Balkon mit Fernblick
- moderne Einbauküche mit Siemens Geräten
- 3. Liftstock
- Sehr hell und lichtdurchflutet
- Top-Lage nahe Bahnhof Wien Liesing
- Optional: 2 Garagenabstellplätze im Haus verfügbar

Eine ideale Wohnung für alle, die modernen Wohnkomfort mit hervorragender Infrastruktur verbinden möchten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <5.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap