

Wohntraum mit großzügiger Dachterrasse – modernes Wohnen über den Dächern von Liesing



Objektnummer: 22518
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Walter-Jurmann-Gasse 2B
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,24 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	625.000,00 €
Betriebskosten:	184,14 €
Heizkosten:	50,20 €
USt.:	30,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Klein

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7

















3SI MAKLER



Walter-Jurmann-Gasse 2B
1230 Wien

Stiege 2
Gesch. 1.DG
Top 64



Wohnfläche 76,74 m²
Wohnnutzfläche 76,74 m²
Dachterrasse 26,33 m²
Einlagerungsraum 3,14 m²

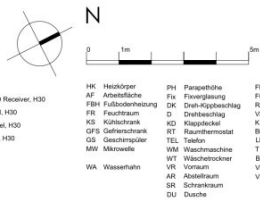
Raumhöhe ca. 2,52 m
RH abgeh. Decke: mind. 2,10 m

Umweltliche Hinweise: Änderungen während der Bauaufführung, mögliche Benachteiligungen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Maße sind in Zentimetern.
Türhöhen und Durchgangshöhen.
Höhenangaben beziehen sich auf FOK.
Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen.
Bauliche Terrassen sind zulässig.
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln, -verkleidungen oder sonstigen Einbaumöbeln geeignet.

Die Einrichtung ist als Beispiel dargestellt. Boden- und Oberflächen, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung sind gültiger Be- und Ausstattungsplan.

Datum: 22.08.2019



Legende-Symbole:

- Ausw. H110
- Ausw. mit Kontrollleuchte, H110
- Seitenw. H110
- Wechselsch. H110
- Wechselsch. (Schlafzimmer bei Bett), H110
- Kreuzsch. H110
- Klingelb. H110
- Unterb. Treibsch. H110
- Schuldsch. 220V, H30
- FR - Steckdose Terrassen, H30

- Küche-Arbeitssteckdose, H110
- E-Netz-Anschlusdose 400V
- Deckenleuchte
- Decken-Wandsteckdose H210
- Lichtauslass H210
- Decken-Wandsteckdose, mit Steckdeckel in Kü., H150
- Bauw. Ventilator
- Bauw. Heizungsraumthermostat, H150
- UP-Verteiler
- UP-Verteiler

Schwachstrom:

- TK - Telekabel Dose, H30
- SAT - SAT-Dose für beiseit, ASTRA / HOTBIRD Receiver, H30
- TV-LD - TV-Leerdose mit Vorgang u. Steckdeckel, H30
- TEL-LD - TEL-Leerdose mit Vorgang u. Steckdeckel, H30
- IT-LD - IT-Leerdose mit Vorgang u. Steckdeckel, H30
- AUDIO-Sprechstellen Hörerlos, H140
- RM - Rauchmelder mit Lithium-Batterie 9V

- HK - Heizkörper
- AF - Anfallfläche
- FH - Fußbodenheizung
- FR - Fußraum
- KL - Klebefest
- GS - Gasstrahl
- MW - Mikrowelle
- WA - Wasserhahn
- PH - Fensterhöhe
- FR - Fensterrahmen
- DK - Dreh-Kippbeschlag
- D - Drehbeschlag
- KL - Klebefest
- RT - Raumthermostat
- TEL - Telefon
- WM - Waschmaschine
- WT - Wäschetrockner
- VR - Vorraum
- AR - Abstellraum
- SR - Schrankraum
- DU - Dusche
- FPH - Fertigparaphöhle gem. v. FOK
- FOK - Fußboden Oberkante
- RAH - Regenabfuhr
- VSG - Verbleibender Verbleib
- K - Klebefest
- BH - Brückenhöhe
- LDV - Leerdose-Verbleib
- T - Terrasse
- BA - Bodenabfuhr
- VK - Vorderkante
- VSS - Vorstachse

Objektbeschreibung

Bereits beim Betreten dieser stilvollen Dachgeschosswohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der alle Räume zentral erschließt und einen harmonischen ersten Eindruck vermittelt. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Das Herzstück der Wohnung bildet die rund **30 m² große Wohnküche**, die mit ihrer offenen Gestaltung, den großzügigen Fensterflächen und dem direkten Zugang zur weitläufigen Dachterrasse zum Mittelpunkt des täglichen Lebens wird. Hier entstehen besondere Momente – ob beim gemeinsamen Kochen, geselligen Abenden mit Freunden oder entspannten Stunden im Freien. Die beeindruckende, rund **26 m² große Dachterrasse** erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ausreichend Platz zum Sonnen, Genießen und Verweilen – Ihre persönliche Wohlfühloase über den Dächern des 23. Bezirks.

Ein großzügiger Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil bieten wertvollen Stauraum und sorgen für Ordnung und Funktionalität im täglichen Leben.

Diese moderne Dachgeschosswohnung vereint großzügige Freiflächen, eine durchdachte Raumaufteilung und zeitgemäßen Wohnkomfort zu einem Zuhause, das sowohl Ruhe als auch Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

Optional besteht die Möglichkeit, einen KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage bereits ab EUR 25.000 zu erwerben. Dieses zusätzliche Komfortplus rundet das attraktive Gesamtangebot perfekt ab.

Lage

Die Wohnanlage in der **Walter-Jurmann-Gasse 2B** befindet sich in einer ruhigen und modernen Wohngegend des 23. Wiener Gemeindebezirks und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung laden zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege zu erholsamen Stunden im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Verkehrsanbindung: Sowohl öffentliche Verkehrsmittel als auch die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen ermöglichen eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie des südlichen Umlandes.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und vielfältige Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufstätige. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Komfort und entspannter Wohnqualität.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <675m
Apotheke <750m
Klinik <950m
Krankenhaus <950m

Kinder & Schulen

Schule <125m
Kindergarten <650m
Universität <3.800m
Höhere Schule <1.400m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <900m

Sonstige

Geldautomat <700m
Bank <900m
Post <1.000m

Polizei <850m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.550m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap