Neubau-Komfort pur: 108 m² Dachgeschoßwohnung mit Top-Ausstattung und mit Sonnenterrasse im 23. Bezirk



Objektnummer: 8230/270

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,65 m²
Nutzfläche:	118,45 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,36 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	540.000,00 €
Betriebskosten:	337,47 €
USt.:	35,85 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



MSc. Arno Hardi Mayr

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH






PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

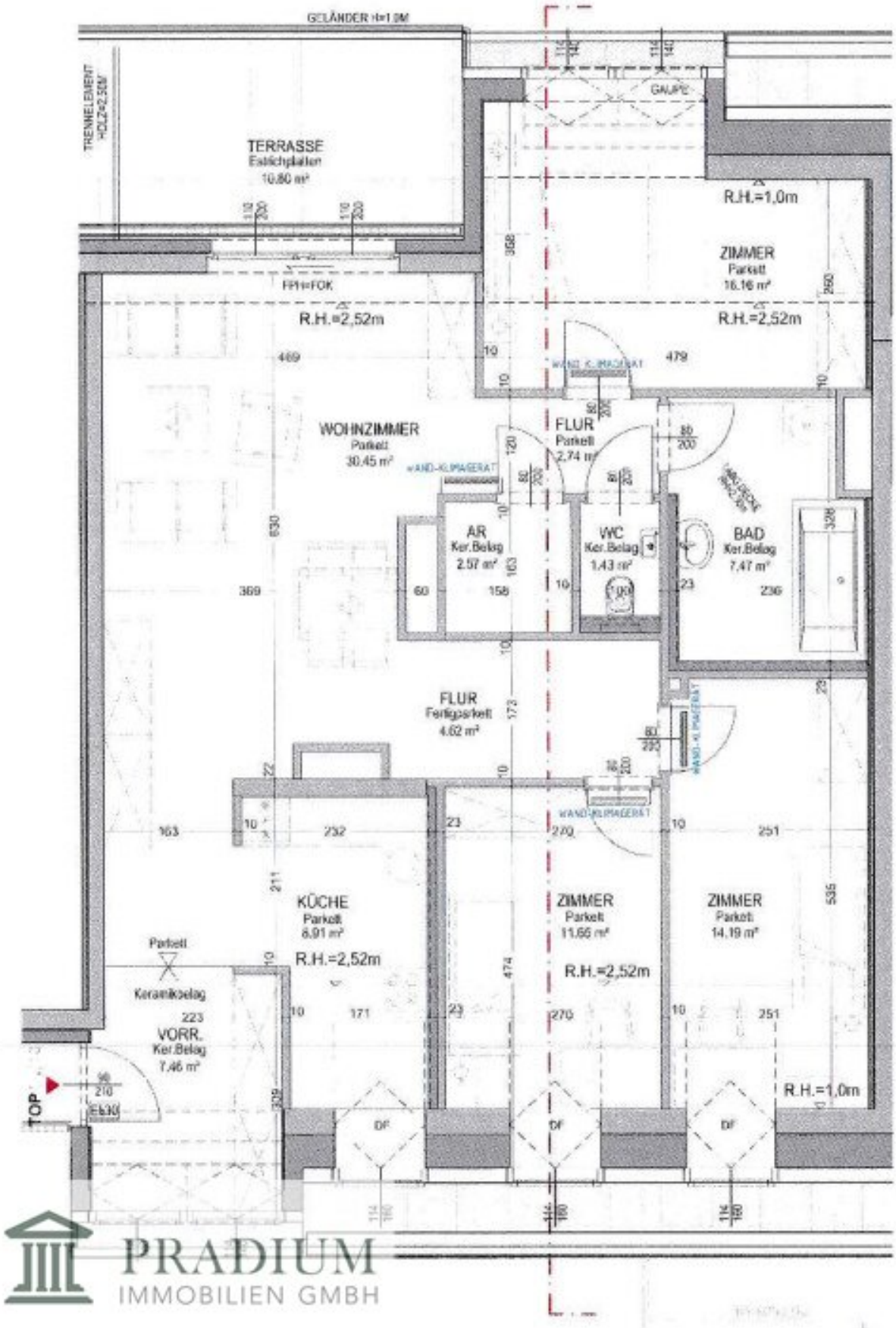

PRADIUM


PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

In einer verkehrsgünstigen und gefragten Lage des 23. Bezirks bietet sich Ihnen eine besondere Gelegenheit: Eine lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung aus dem Baujahr 2017 mit rund 107,65 m² Wohnnutzfläche zzgl. einer ca. 10,80 m² großen Sonnenterrasse.

Diese Immobilie vereint zeitgemäße Architektur, hochwertige Maßausstattung und urbane Lebensqualität und wartet darauf, von Ihnen bezogen zu werden.

Dieses Objekt ist ideal für Paare, anspruchsvolle Singles oder kleine Familien, die den Komfort eines modernen Neubaus schätzen und Wert auf exklusive Materialien und ein perfektes Raumklima legen.

Die Wohnung im Überblick: Bereits beim Betreten spürt man das moderne und offene Flair dieser Einheit. Edler Parkettboden und hochwertige Fliesen unterstreichen den exklusiven Charakter. Der gut geschnittene Wohnbereich bietet direkten Zugang zur herrlichen Terrasse, die den Wohnraum angenehm ins Freie erweitert. Echte Highlights sind die maßgefertigten Tischler-Einbaumöbel nach Maß sowie die moderne Einbauküche, die mit Premium-Geräten der Marke Miele ausgestattet ist. Da das Gebäude im Jahr 2017 errichtet wurde, entspricht die Ausstattung modernsten Standards – Sie können hier ohne jeglichen Renovierungsaufwand direkt einziehen.

Ausstattung, Technik & Komfort:

- Heizung & Kühlung: Höchste Energieeffizienz durch eine zentrale Wärmepumpe. Für heiße Sommertage sorgt die integrierte Klimaanlage in der Wohnung für ein perfektes Wohlfühlklima.
- Küche & Interieur: Moderne Einbauküche mit Miele-Markengeräten sowie smarte, maßgefertigte Tischler-Einbaumöbel für optimale Platznutzung und ein elegantes Design.
- Sanitär: Stilvoll verfliestes Badezimmer, ausgestattet mit einer großen, aufgesetzten Duschtasse.
- Stauraum: Ein praktischer Abstellraum befindet sich direkt in der Wohnung. Zusätzlich gehört ein eigenes Kellerabteil (2,36 m²) zur Immobilie.
- Zugang & Barrierefreiheit: Die Wohnanlage bietet einen barrierefreien Zugang und ein Personenaufzug bringt Sie bequem bis auf die Wohnebene. Die Wohnung ist weitgehend schwellenarm ausgeführt – lediglich bei der Schiebetüre auf die Terrasse sowie beim Einstieg in die Dusche gibt es konstruktionsbedingt eine kleine Erhöhung.

Lage & Umgebung: Urbanes Leben trifft auf Erholung. Der 23. Bezirk (Liesing) verbindet städtische Infrastruktur mit einer erstklassigen Anbindung und der Nähe zur Natur:

- Erreichbarkeit & Öffis: Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: einige öffentliche Verkehrsmittel (Bus 16A, 17A, 66A, 67A und weitere) befinden sich in der Nähe und sorgen für eine rasche und bequeme Anbindung an das U-Bahn-Netz (U6) sowie Schnellbahn. Auch die Auffahrten zur Autobahn (A23) und Schnellstraße (S1) sind in wenigen Minuten erreichbar, was maximale Flexibilität für Pendler garantiert.

- Nachbarschaft: Die Umgebung bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Schulen, Ärzten und erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Kaufpark Alterlaa oder die nahe Shopping City Süd).

- Freizeit: Naherholungsgebiete wie der Liesingbach liegen unweit entfernt und bieten zahlreiche Spazier- und Radwege für den sportlichen Ausgleich am Wochenende.

Der angegebene Preis versteht sich als Richtpreis, der sich je nach Nachfrage und Interesse verändern kann.

Gerne lade ich Sie zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein, um Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie vor Ort zu präsentieren.

Rechtliches:

Sowohl Bilder als auch Text wurden teilweise mit KI bearbeitet oder erstellt!

Hinweis: Die im Plan dargestellten Maße können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind

absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap