

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon direkt am Liesingbach



Objektnummer: 8425/192

Eine Immobilie von von Alten Immobilienreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

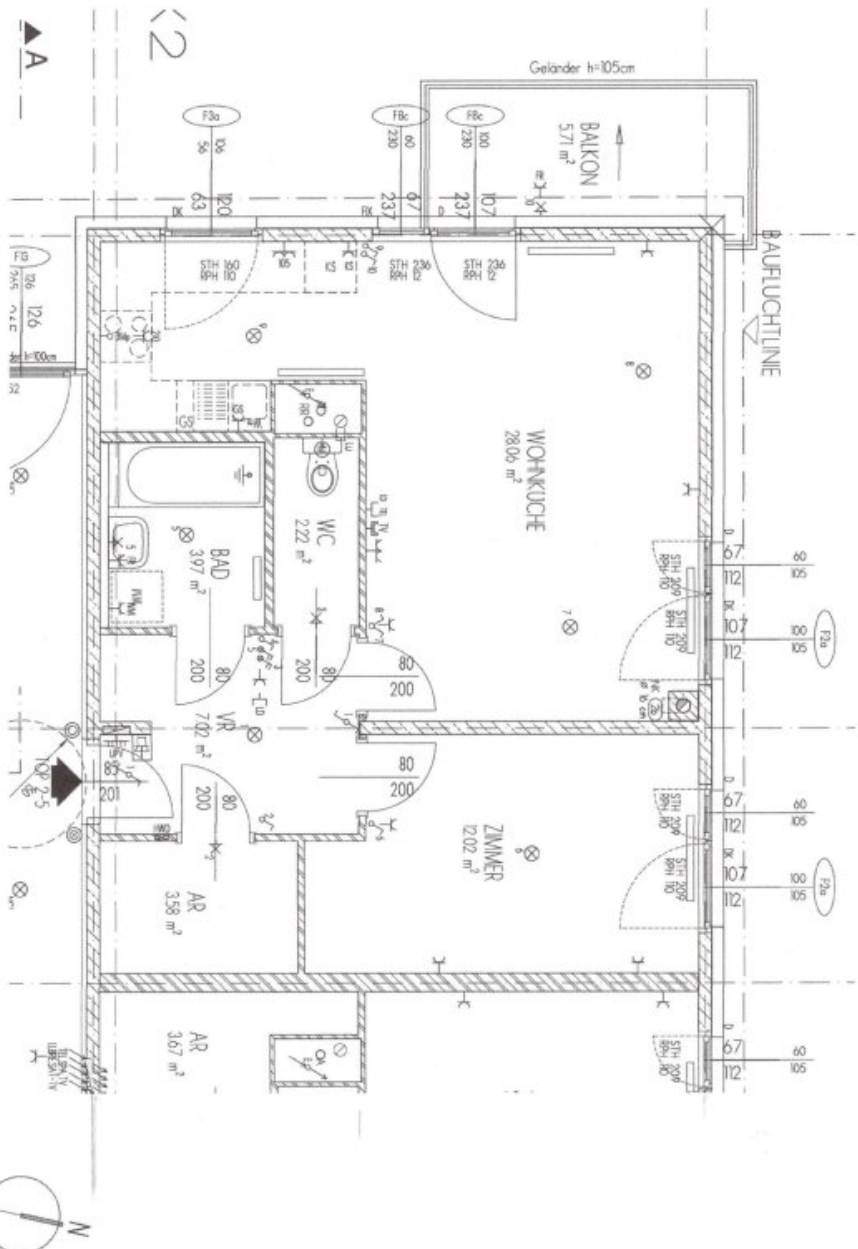
von Alten Immobilien Treuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien

T +4369910816911

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







1.OBERGESCHOSS M1:50

NATURMASSE NEHMEN ! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN ! FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASSE ZU NEHMEN ! EINBAUMÖBELN NICHT AN AUSSENWÄNDE STELLEN, GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG ! LEGENDE SIEHE LEGEN

ARWAG
Baumärkte GmbH
Wien 3, Wirtlerstr. 15
Tel.: 797 00 40
Fax: 799 37 90

VERGABEPLAN

Villen am Liesingbach
Erlöser Strasse 53
1230 WIEN

STIEGE 2 - TOP 2-5
WOHLFÜHL
WOHLFÜHL
BALCON
58.87m²
58.87m²
5.71m²

VON ALTEN

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + ca. 57 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, separat begehbar
- + 2. Liftgeschoss
- + barrierefreier bzw. rollstuhlgerechter Zugang
- + Fernwärme (HWB 33 kWh/m²a, Energieklasse B)
- + Baujahr 2006, renoviert (neu verlegte Böden)
- + ca. 6 m² Südwestbalkon
- + Wohnküche mit Einbauküche
- + Badezimmer mit Badewanne, WC separat
- + Abstellraum
- + Außenrollläden und Insektengitter
- + Grünblick in den Gemeinschaftsgarten
- + ca. 3 m² Kellerabteil
- + hauseigener Fahrradraum und Waschküche
- + ruhige Lage direkt am Liesingbach
- + gute öffentliche Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Umgebung

Die Wohnung

Die **ca. 57 m² große 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **2. Obergeschoss** einer im Jahr **2006** errichteten Wohnanlage im 23. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung wurde **renoviert** und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnanlage ist mit

einem **Lift** ausgestattet und **barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht** zugänglich.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den **Vorraum**, von dem aus die einzelnen Bereiche der Wohnung erschlossen werden. Der Grundriss gliedert sich in eine **offene Wohnküche, Balkon, ein separates Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen Abstellraum**.

Die **Wohnküche** verfügt über eine **Einbauküche**. Von hier aus gelangt man direkt auf den **ca. 6 m² großen Südwestbalkon**. Dieser ist zum **begrüntem Bereich der Wohnanlage** orientiert und bietet einen entsprechenden Grünblick.

Das **Schlafzimmer ist separat begehbar** und bietet ausreichend Platz für die übliche Schlafzimmereinrichtung. Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet, das **WC ist separat**. Zusätzlich steht innerhalb der Wohnung ein **Abstellraum** zur Verfügung.

Im Zuge der Renovierung wurden in den Wohnräumen **neue Laminatböden** verlegt. Die Fenster und die Balkontüre verfügen über **Außenrollläden und Insektengitter**. Beheizt wird die Wohnung über **Fernwärme**. Der Heizwärmebedarf beträgt **33 kWh/m²a und entspricht der Energieklasse B**.

Zur Wohnung gehört außerdem ein **ca. 3 m² großes Kellerabteil**, das zusätzliche Abstellfläche bietet.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

****Bitte beachten Sie, dass die Bilder teilweise KI-gestützt zur Veranschaulichung des Potenzials optimiert wurden.****

Die Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Erlaaer Straße im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing**. Die im Jahr 2006 errichtete, parkähnlich angelegte Wohnanlage liegt zwischen der Erlaaer Straße und dem **Liesingbach** und verbindet damit die Infrastruktur entlang der Erlaaer Straße mit den Grün- und Freizeitflächen entlang des Liesingbachs.

Ein weiteres Highlight der Umgebung ist der **Liesingbach**, der im Rahmen des EU-Projekts **"Living River Liesing"** auf einer Länge von 5,5 Kilometern naturnah umgestaltet wird. Das Projekt verfolgt das Ziel, die natürliche Qualität des Liesingbachs wiederherzustellen und einen neuen Erholungsraum mit Schwimmmöglichkeit für die Anrainer zu schaffen.

Der Liesingbach und die angrenzenden Wege befinden sich in unmittelbarer Nähe der Wohnanlage. Gleichzeitig sind **Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar**. Supermarkt, Apotheke, Schulen und Kindergärten sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn-Station:**

- Alterlaa: ca. 1 km (U6)

- **Bushaltestelle:**

- Schloss Alterlaa: ca. 200 m (Linien 64A)
- Schloss Alterlaa: ca. 600 m (Linie 60A, 66A)
- Gerbergasse: ca. 400 m (Linie 62A)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap