Ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Grünblick



Objektnummer: 8425/192

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,09
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	78,06 €
USt.:	9,53 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien

T +4369910816911


VON ALTEN

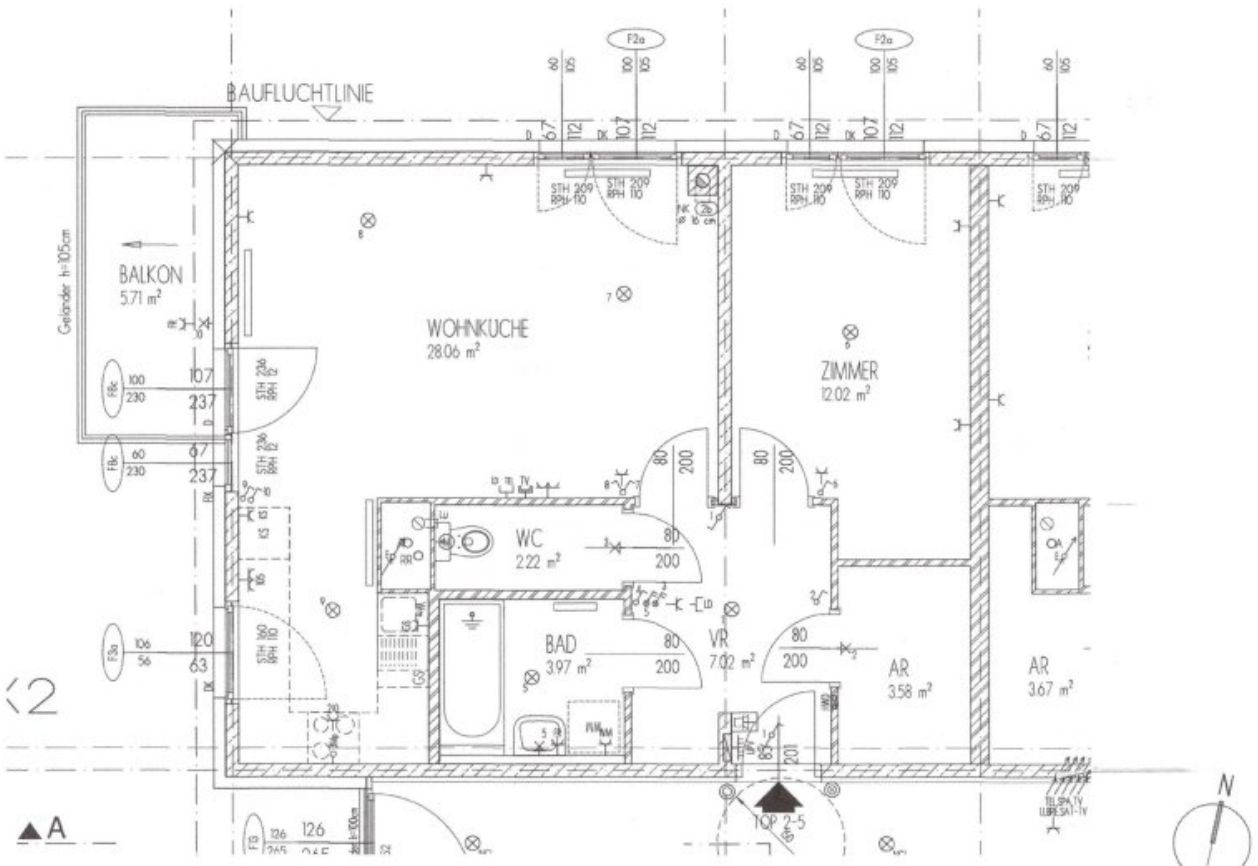

VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN



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
Bauträger GmbH
Wien 3, Würtzlerstr.15
Tel: 797 00 -0
Fax: 799 37 90

VERGABEPLAN

"Villen am Liesingbach"
Erlaaer Strasse 53
1230 WIEN

STIEGE 2 - TOP 2-5

WOHNFLÄCHE	56,87m2
WOHNTZFLÄCHE	56,87m2
BALKON	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 **begrünten 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