Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit westseitiger Loggia in Rodaun



Objektnummer: 199397113

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,75 m²
Nutzfläche:	56,75 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 75,20 kWh / m² * a
Kaufpreis:	228.000,00 €
Betriebskosten:	144,72 €
USt.:	14,47 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge



























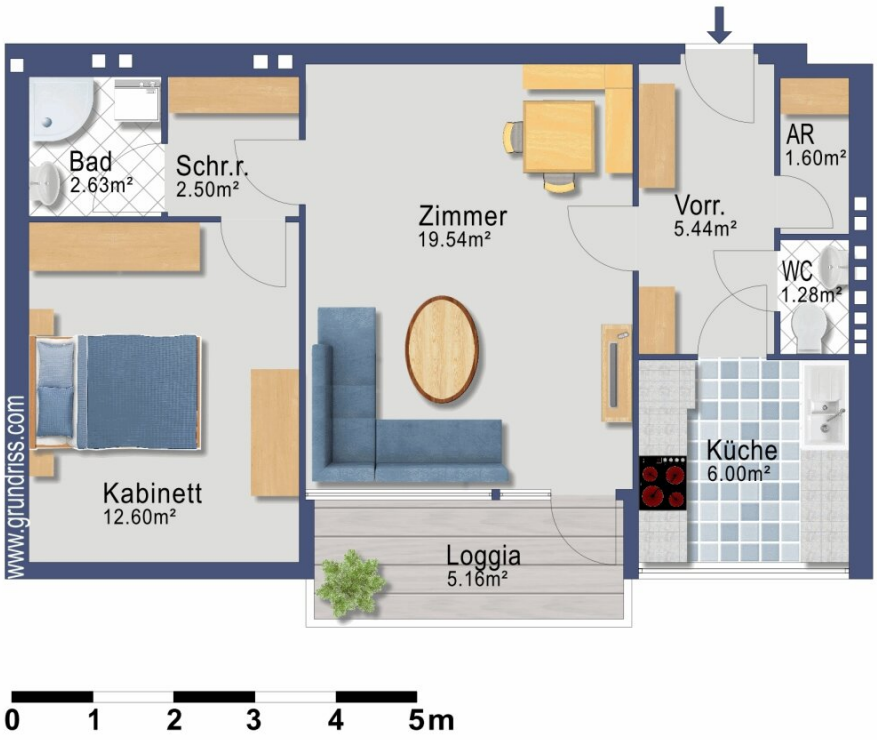











Bad
2.63m²
Schr.r.
2.50m²
Zimmer
19.54m²
Vorr.
5.44m²
AR
1.60m²
WC
1.28m²
Küche
6.00m²
Kabinett
12.60m²
Loggia
5.16m²
www.grundriss.com
0
1
2
3
4
5m

Objektbeschreibung

Sie träumen von einem schönen Eigentum zu einem leistbaren Preis und geringen monatlichen Kosten, anstatt ständig Miete zu bezahlen? Nützen Sie diese Gelegenheit mit heller Westausrichtung, praktischem Grundriss, öffentlichem Verkehr und Einkaufsmöglichkeiten in echter Grünlage des 23. Bezirks.

Zum Verkauf gelangt eine **gepflegte und im Jahr 2018 umfassend modernisierte 2-Zimmer-Wohnung** im 1. Obergeschoss eines **ca. 1967** errichteten Wohnhauses in Wien-Liesing/Rodaun.

Die Wohnung verfügt über eine **Nutzfläche** von ca. **56,75 m²** inkl. einer ca. **5,16 m² großen, westseitig ausgerichteten Loggia**.

Die **durchdachte Raumaufteilung** bietet ein angenehmes Wohngefühl und eignet sich insbesondere für **Singles oder Paare.** Die **westseitige Loggia** erweitert den Wohnraum um einen **attraktiven Freiraum** und lädt vor allem in den Nachmittags- und Abendstunden zum Verweilen ein.

Raumaufteilung

- Vorraum: ca. 5,44 m²
- Küche: ca. 6,00 m²
- Wohnzimmer: ca. 19,54 m²
- Schlafzimmer: ca. 12,60 m²
- Schrankraum/Homeoffice: ca. 2,50 m²
- Badezimmer mit Waschtisch, Dusche und Waschmaschinenanschluss: ca. 2,63 m²
- separates WC mit Handwaschbecken: ca. 1,28 m²

- Abstellraum: ca. 1,60 m²

- westseitige Loggia: ca. 5,16 m²

Die Wohnung liegt im **1. Obergeschoss ohne Lift,** wobei das **Dachgeschoß in Zukunft ausgebaut** und ein **Lift** errichtet werden soll.

Heizung

Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine **Gas-Zentralheizung in Kombination mit Radiatoren**. Die derzeitigen Heizkosten belaufen sich auf ca. **€ 150,- monatlich**.

Virtueller Rundgang

Verschaffen Sie sich bereits vorab einen umfassenden Eindruck von der Wohnung:

Virtueller 360°-Rundgang: https://my.matterport.com/show/?m=oB1N8uF5zmS

Weitere Informationen

Beziehbar: voraussichtlich ab November 2026

Die Wohnung bietet eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer, die eine **modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit westseitiger Loggia und guter Raumaufteilung in Wien-Liesing** suchen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap