

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
Nutzfläche:	56,75 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	144,72 €
USt.:	14,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

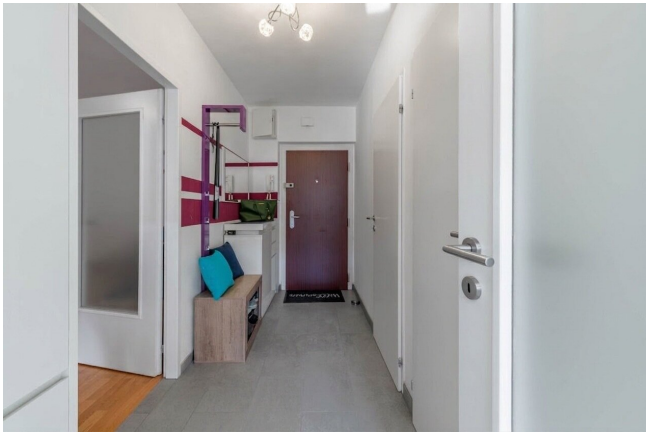
Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

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

T +43 1 9977290
H +43 660 37 99 66 1



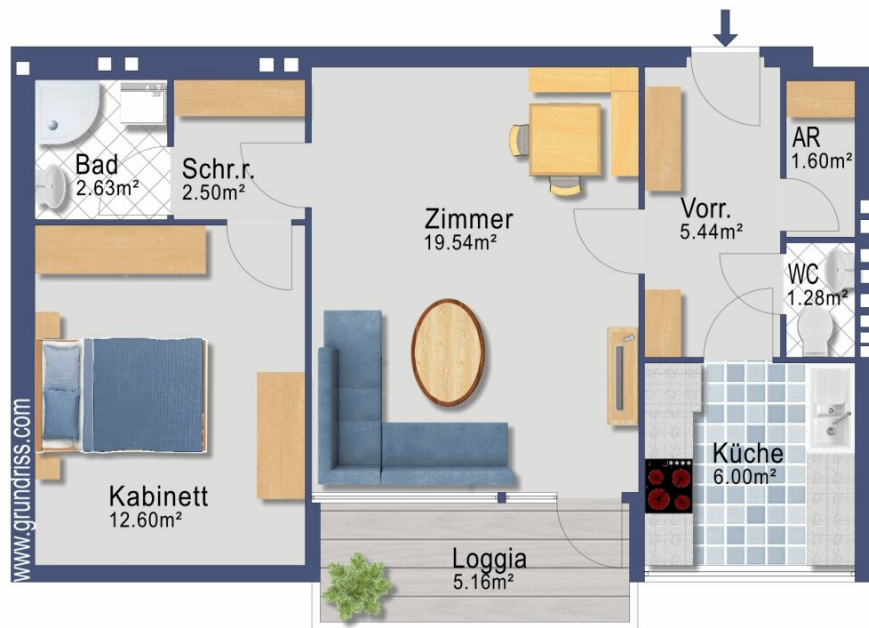












Objektbeschreibung

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: nach Vereinbarung

Hinweis: Bei einer allfälligen Vermietung der Wohnung sind die Bestimmungen des **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG)** zu beachten.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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