

**Sanierungsbedürftig light - Frühstückssonne auf der  
Loggia - Grüner Weitblick - Ruhelage - gute  
Raumaufteilung - Top Infrastruktur**



**Objektnummer: 8338**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>        | Wohnung              |
| <b>Land:</b>       | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>    | 1230 Wien, Liesing   |
| <b>Wohnfläche:</b> | 71,29 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b> | 87,82 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>  | 299.000,00 €         |

## Ihr Ansprechpartner



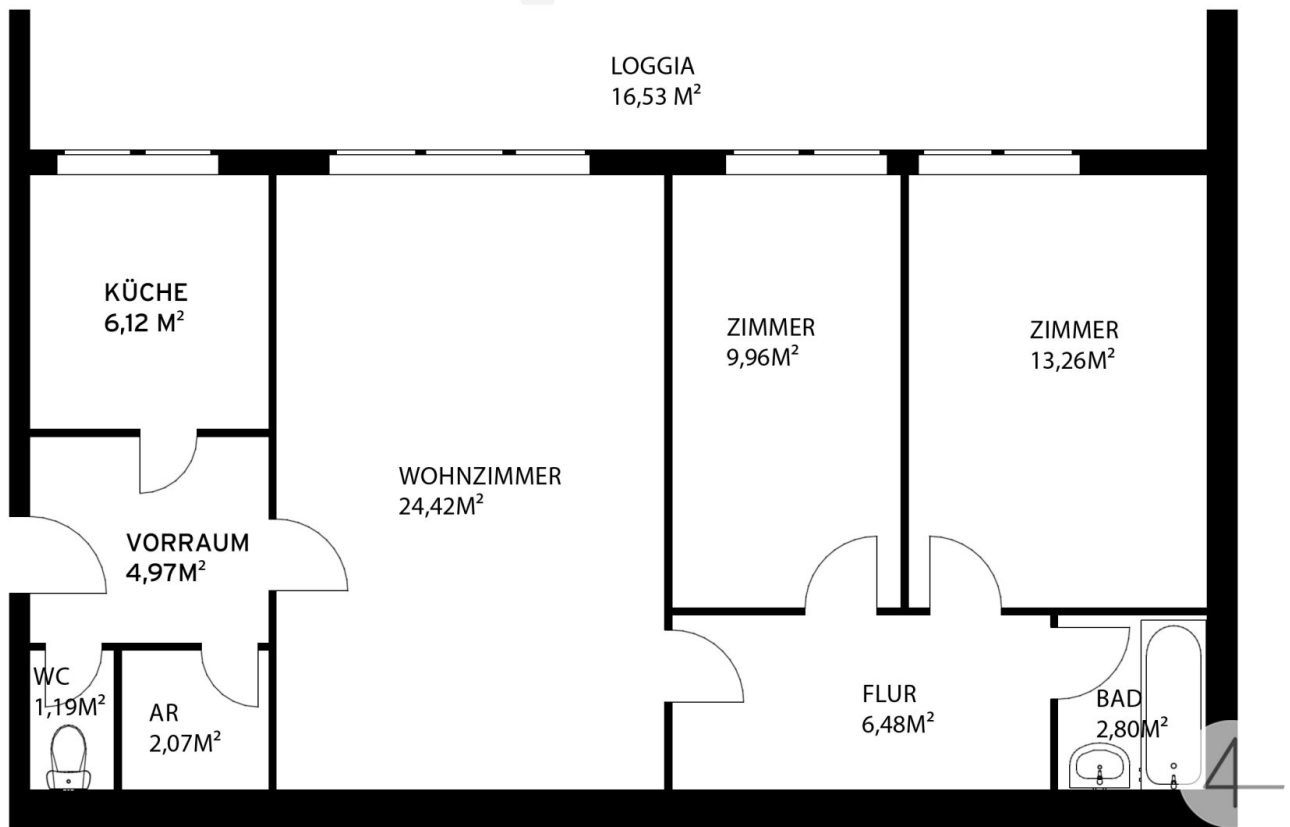
### Michael Hellebrand

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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





## Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 71,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer großzügigen Loggia von rund 16,53 m<sup>2</sup> im 1. Stock ist ein Ort mit Potenzial zum Gestalten. Der gut durchdachte Grundriss mit großzügigem Wohnzimmer, zwei weiteren Zimmern, Küche, Bad und separatem WC bietet viel Spielraum für alle, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen entwickeln möchten ideal für Paare, kleine Familien oder Home-Office-Liebhaber. Herzstück ist die weitläufige Loggia, die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien schafft und mit ihrer Frühstückssonne zum entspannten Start in den Tag einlädt. Ein Abstellraum, ein Schrankraum sowie ein Kellerabteil runden das Raumangebot ab. Die Wohnung wird in sanierungsbedürftigem Zustand angeboten und bietet damit die seltene Gelegenheit, mit überschaubarem Aufwand ein modernes Wohlfühl-Zuhause zu schaffen. Mitten im Grünen am Rande des Lainzer Tiergartens gelegen verbindet dieses Zuhause naturnahes Wohnen mit guter städtischer Anbindung – ruhig und dennoch bestens erschlossen.

### Aufteilung & Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 71,29 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 87,82 m<sup>2</sup>
- Loggiafläche: ca. 16,53 m<sup>2</sup>

#### 2. Stock

- 3 Zimmer (*Wohnzimmer ca. 24,42 m<sup>2</sup> + zwei Zimmer ca. 13,26 m<sup>2</sup> und ca. 9,96 m<sup>2</sup>*)
- Küche (ca. 6,12 m<sup>2</sup>)

- Vorraum (ca. 4,97 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Fliesen- & Teppichböden
- Gas-Zentralheizung
- Doppel-/Mehrfachverglasung
- Zustand: sanierungsbedürftig - volle Gestaltungsfreiheit

## **Lage**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und dennoch bestens erschlossenen Wohnlage im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing. Die Nähe zum Lainzer Tiergarten und den Naherholungsgebieten der Umgebung lädt zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Nahversorger wie Spar und Billa, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar. Für die öffentliche Anbindung sorgen mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe sowie der Bahnhof Wien Liesing (S-Bahn) von dort gelangen Sie rasch in die Wiener Innenstadt.

- rund 240 m zur Buslinie 254 / 253 - „Breitenfurter Straße / Willergasse"
- rund 400 m zur Buslinie 60A - „Willerbrücke"

- Straßenbahn 60 - „Rodaun“ fußläufig erreichbar
- S-Bahn Bahnhof Wien Liesing mit zahlreichen Anschlüssen

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 / 753 46 995 zur Verfügung.

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

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.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.