Traumhafte DG-Wohnung im 7.Liftstock mit eigener Terrasse - ruhige Innenhoflage / Gemeinschaftspool & Terrasse / Top Infrastruktur!



Wohnküche

Objektnummer: 1801/126

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	348.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte Agusevic

Aktiva Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 660 4535183

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


























WM
Bad
5,50 m2
WC
1,90 m2
Walk-in
3,42 m2
Zimmer
10,37 m2
VR
4,13 m2
AR
Wohnküche
26,80 m2
Terrasse
13,40 m2

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **stilvolle und sehr gepflegte 2-Zimmer-Wohnung** im **7. Stock eines ca. 2016 errichteten Neubaus**. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und einige besondere Extras.

Ein besonderes Highlight ist die **ca. 13 m² große Terrasse**, die ruhig zum Innenhof ausgerichtet ist und sowohl von der stilvollen Wohnküche als auch direkt vom Schlafzimmer betreten werden kann. Die Wohnküche ist mit einer **hochwertigen Küche** ausgestattet und bietet gemeinsam mit den großzügigen Fensterflächen ein angenehmes, helles Wohnambiente.

Das Schlafzimmer bietet mit seinem **begehbaren Kleiderschrank** zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum. Besonders angenehm ist auch hier der **direkte Zugang zur Terrasse**, wodurch sich der Außenbereich unmittelbar vom Schlafzimmer aus betreten lässt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das **WC befindet sich separat**. Im Vorraum sorgt ein geräumiger Einbauschrank für weitere praktische Staufläche.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem **sehr gepflegten Zustand** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung**. Große Fensterflächen sorgen für viel natürliches Licht und eine freundliche Atmosphäre.

Ein weiteres herausragendes Merkmal der Wohnanlage befindet sich nur **ein Stockwerk über der Wohnung**: Im **8. Liftstock** stehen den Bewohnern ein **traumhafter Gemeinschaftspool sowie eine großzügige Gemeinschaftsdachterrasse** zur Verfügung – ideal, um zu entspannen und die Vorzüge des Hauses in vollen Zügen zu genießen.

Raumaufteilung:

-Vorraum

-Wohnküche mit Zugang zur ruhigen Innenhofterrasse

-Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderkasten und Zugang zur ruhigen Innenhofterrasse

-eigene Terrasse ca. 13 m²

-Badezimmer mit Badewanne

-separates WC

Sonstiges:

-Lift vorhanden

-Kellerabteil

-Radabstellraum

-Tischtennisraum

-Gemeinschaftspool

-Gemeinschaftsdachterrasse

Hinweis: *Die aktuellen* ***Betriebskosten sowie der Energieausweis*** *wurden bereits angefordert. Die entsprechenden* ***Beträge und Kennwerte werden zeitnah ergänzt****.*

Ausstattung:

- **Fußbodenheizung**

-**3-fach verglaste Fenster** mit elektrischen Rollläden

-ca. **13 m² Terrasse** mit Beleuchtung, Strom- und Wasseranschluss

-**hochwertige Parkettböden** in den Wohnräumen, **zeitlose Fliesen** in den Nassräumen

-**moderne Einbauküche inkl. Elektrogeräten** gegen **€ 10.000,– Ablöse** zusätzlich zum Kaufpreis

Stellplätze:

In der hauseigenen Garage stehen **PKW-Stellplätze** zur Verfügung. Die Vergabe erfolgt **je nach Verfügbarkeit über ein Wartelistensystem**. Bei Interesse kann bei der Hausverwaltung der **aktuelle Stand bzw. die Verfügbarkeit eines Stellplatzes** erfragt werden.

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in attraktiver Lage in **1230 Wien** und verbindet urbanen Komfort mit hohem Freizeitwert. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sowie das **Riverside mit**

vielfältiger Gastronomie und zahlreichen Shops sind bequem erreichbar.

Der nahegelegene **Liesingerbach** lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein. Eine **gute Verkehrsanbindung** sorgt zudem für eine komfortable Verbindung in die umliegenden Bezirke und ins Wiener Stadtzentrum.

-**Buslinie 62A, 64A** - ca. 2 Gehminuten

-**U6-Station Alterlaa** - ca. 10 Minuten mit der Buslinie 64A (ca. 5 Stationen)

-**Bahnhof Meidling** - ca. 15 Minuten mit der Buslinie 62A (ca. 8 Haltestellen)

Diese attraktive Wohnung vereint modernes Wohnen, eine ruhige Innenhofterrasse und außergewöhnlichen Wohnkomfort mit Gemeinschaftspool und Dachterrasse. **Ein besonderes Zuhause zum Wohlfühlen und Genießen – mitten in Liesing.**

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Frau Brigitte Agusevic

? +43 660 453 5183

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap