

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



Virtuell möblierte Terrasse

Objektnummer: 1801/126

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	348.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

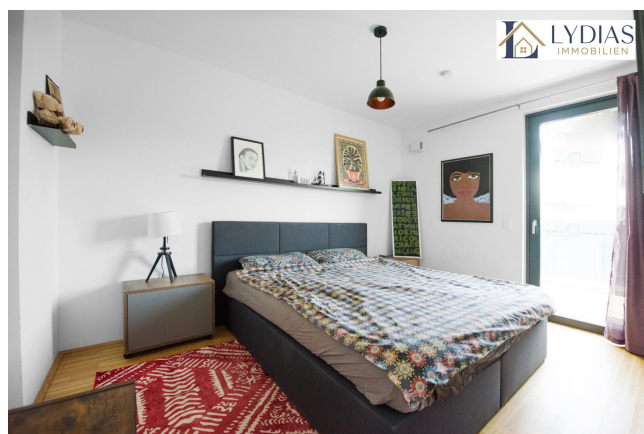
Brigitte Agusevic

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 660 4535183

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









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **moderne und hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung** im **7. Stock eines ca. 2016 errichteten Neubaus**. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den sehr gepflegten Zustand 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 Einbauschränk 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 Darstellung der Terrasse wurde **virtuell visualisiert** und dient ausschließlich dazu, mögliche **Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten** zu veranschaulichen.

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