

3 Zi Gartenwohnung in Grünruhelage (S-Bahn Liesing Nähe)



Objektnummer: 26033

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Nutzfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	75,00 m ²
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	499.500,00 €
Betriebskosten:	141,10 €
USt.:	14,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mario Rauch











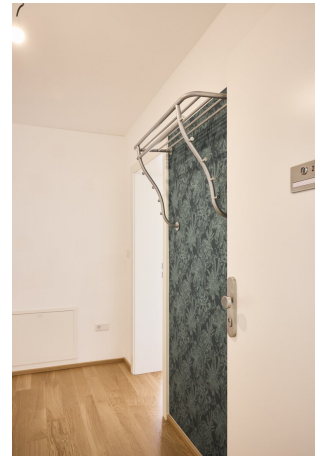


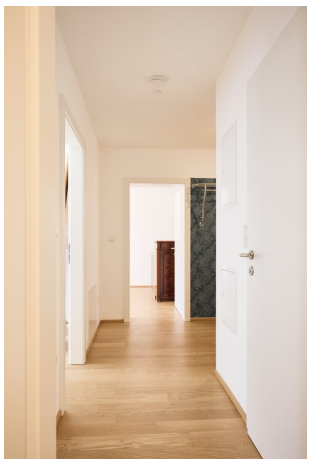




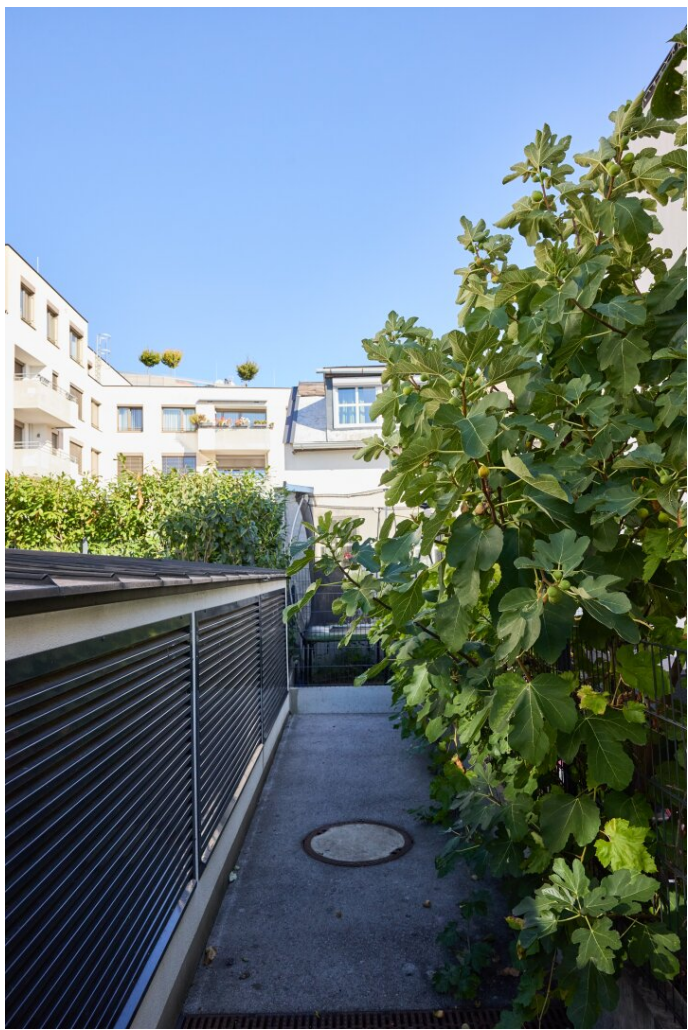






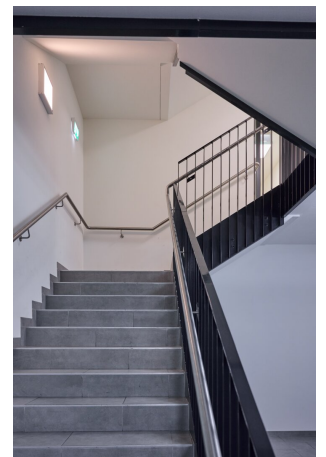








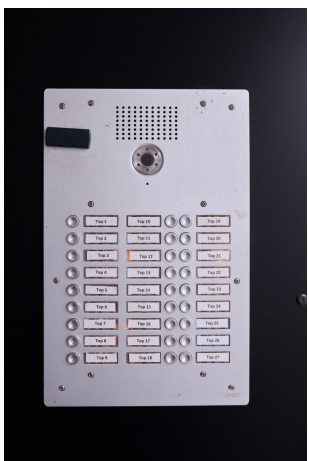




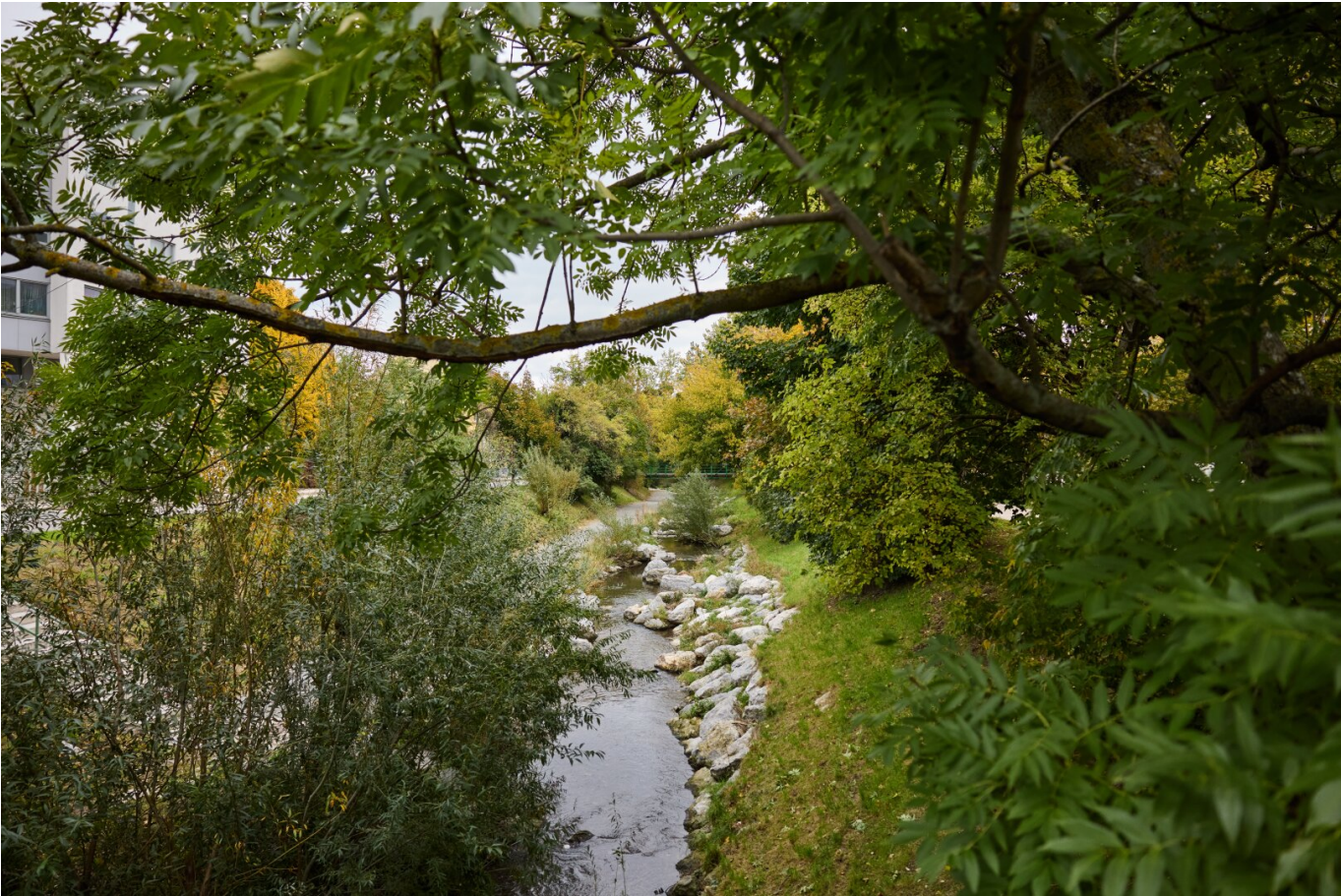


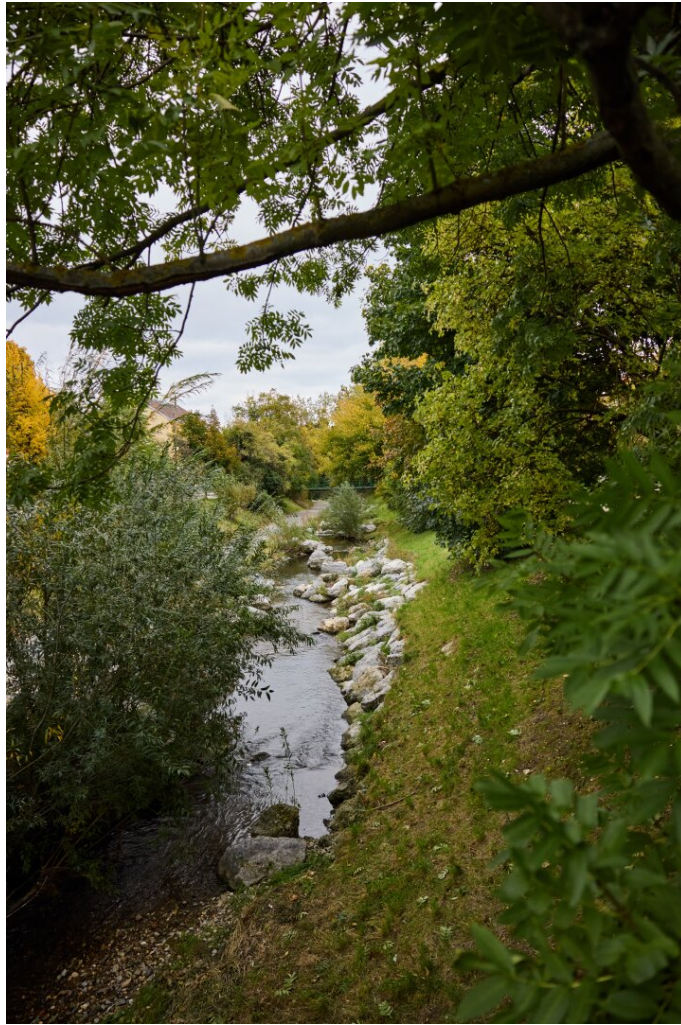


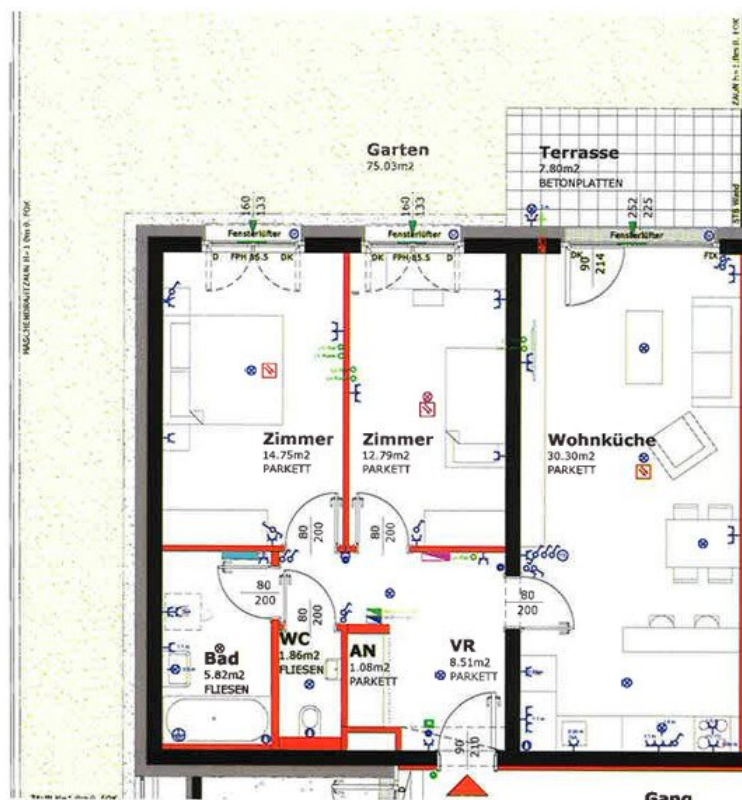












M 1:75

0m 1 2 5m



Legende:

- Mietergärten
- Wohnflächen
- Terrassen
- Erschliessungsflächen



M 1:100



Objektbeschreibung

Gartenwohnung mit 83m² Eigengarten in zentraler Grünruhelage (S-Bahn Liesing)

Die zum Verkauf angebotene Gartenwohnung befindet sich in einer **neuwertigen, 2019 fertiggestellten Wohnhausanlage** und liegt trotz der zentralen Lage – nur **3 Gehminuten von der S-Bahn-Station Liesing entfernt** – vollkommen **verkehrsberuhigt**.

Diese Lage vereint eine **hervorragende Infrastruktur** (Schulen, Kindergärten, Supermärkte in unmittelbarer Nähe) mit einer **Grünruhelage** und lädt zu entspannten Spaziergängen entlang des Liesingbachs ein.

Highlights der Wohnung

Das Besondere an dieser **3-Zimmer-Neubauwohnung** ist der rund **83m² große Eigengarten**, der zur **ausschließlichen Nutzung** zur Verfügung steht. Davon entfallen ca. **75m² auf die Gartenfläche** und ca. **8m² auf die Terrasse**. Der Garten verfügt zusätzlich über einen **praktischen Außenzugang** sowie eine Gartenbox.

Die **Wohnfläche von ca. 75m²** gliedert sich wie folgt:

- großzügiges **Wohnzimmer mit offener Küche** (ca. 30m²)
- **2 Schlafzimmer** (ca. 15m² und 13m²)
- **großes Badezimmer mit Badewanne**
- **WC** und Vorzimmer

Raumaufteilung und Ausstattung

Über das zentrale Vorzimmer gelangt man rechts in die moderne, mit Geräten ausgestattete Küche (Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination, Herd und Backrohr) samt Dunstabzug und weiter in das helle Wohnzimmer. Geradeaus bzw. links befinden sich die zwei Schlafzimmer. Sowohl die **Wohnküche** als auch **alle Schlafzimmer** bieten einen **Ausblick in den eigenen Garten samt Terrasse**.

Wohnzimmer und Schlafzimmer sind **ostseitig ausgerichtet**. Alle Wohnräume sind mit **hochwertigen Parkettböden** ausgestattet.

Das Badezimmer bietet eine **Badewanne** sowie (in die Möbel integriert) **Anschlüsse für eine Waschmaschine**.

Bis auf die Küche wird die Wohnung **unmöbliert** übergeben.

Weitere Ausstattung

- **Fernwärme-Zentralheizung**
- **3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster**
- **Kellerabteil mit ca. 5m²**
- **Kinderspielplatz, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum** in der Anlage
- **Parkmöglichkeiten** im öffentlichen Bereich vorhanden

Kaufpreis und Verfügbarkeit

Kaufpreis Wohnung: EUR 499.500

Ablöse für Möbel und Geräte in Küche und Badezimmer

Niedrige Betriebskosten: EUR 155,21 pro Monat zzgl EUR 53,95 Rücklage (für die Wohnung)

Beziehbar ab: sofort

Für nähere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** steht Ihnen **Mag. Mario Rauch** unter **Tel. [0650 / 922 79 63](tel:06509227963)** gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap