Der nächste Sommer kommt bestimmt: Moderne DG-Wohnung mit Terrasse und Klimaanlage I Garagenplatz vorhanden



Objektnummer: 166

Eine Immobilie von SIG-Real Freude an Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,35 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,78 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	310.000,00 €
Betriebskosten:	151,20 €
USt.:	15,12 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabine Sigmund, MBA

SIG-Real Freude an Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 123/3
1060 Wien































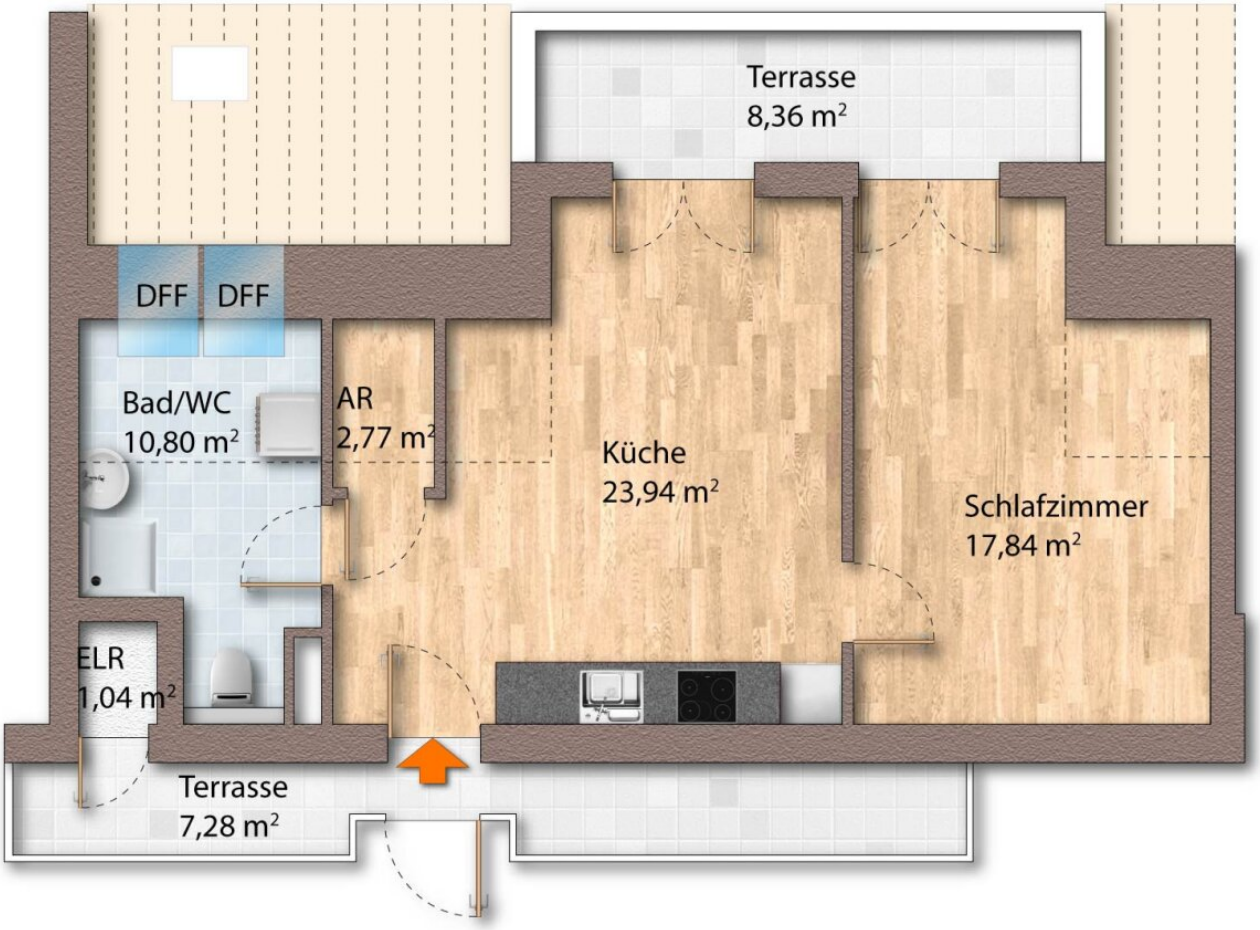







18
16
14
12
10
3
2
1




Terrasse
8,36 m²
DFF
DFF
Bad/WC
10,80 m²
AR
2,77 m²
Küche
23,94 m²
Schlafzimmer
17,84 m²
ELR
1,04 m²
Terrasse
7,28 m²

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem modernen Dachgeschoss mit guter Raumaufteilung, Terrasse und Ausblick? Perfekt für Pärchen und Singles, wird diese Wohnung genau das Richtige für Sie sein!

Die Wohnung wurde bisher nur als Zweitwohnsitz genutzt und ist in einem **top Zustand**. Sie vermittelt eine behagliche Atmosphäre, die Aufteilung und zeitgemäße Ausstattung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die DAN-Küche ist mit einer schönen **Steinplatte, Induktion und allen Geräten** ausgestattet. Das Schlafzimmer ist mit fast **18m² großzügig geschnitten**, daher hätte neben Schrank und Bett auch noch ein Schreibtisch Platz, falls man manche Tage **im Home-Office** verbringt. Von Wohnküche und Schlafzimmer gelangen Sie auf eine der beiden Terrassen. Die Wohnung liegt **ruhig, hofseitig** und Sie haben einen schönen Blick auf Baumwipfel. Das **Bad ist mit Dusche**, Waschmaschinenanschluss, Fenster sowie der Toilette ausgestattet. Ein Abstellraum ist vorhanden. In den Wohnräumen wurde schöner **Eichenparkett** verlegt, die Nassräume sind verfliest. Zur modernen Ausstattung gehören weiters **Fußbodenheizung, elektrische Außenjalousien und Klimaanlage**. Die Wohnung ist möbliert und kann auch möbliert übernommen werden. Die Terrasse wurde KI-unterstützt gestaged.

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Neubaufertigstellung aus 2019. Geheizt wird mit einer **Erdwärmepumpe**. Ein Einlagerungsraum ist der Wohnung zugeordnet. Fahrräder können in einem der beiden Räume im Erdgeschoss abgestellt werden.

Die monatliche Vorschreibung für **Betriebskosten und Rücklage** beträgt EUR 237,50,-. Dazu kommen die Kosten für Heizung und Warmwasser. Der **Rücklagefonds** ist mit ca. EUR 37.000,- per 12/2025 dotiert.

Ein **Garagenplatz** kann für EUR 15.000,- erworben werden, die monatlichen BK dafür sind EUR 36,-.

Die Highlights auf einen Blick:

- Zeitgemäßes Wohnen im Dachgeschoss
- Modern ausgestattete Küche
- 2 Terrassen

- Neubau (gute Vermietbarkeit)
- Fußbodenheizung und Klimaanlage
- Erdwärmepumpe
- Garagenplatz

Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten:

Wer öffentlich unterwegs sein will, hat durch den Bahnhof Liesing (ca. 10 Gehminuten) eine sehr gute Anbindung. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Busse der Linie 60A, 61A und 62A.

In der nahen Umgebung finden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf, wie Billa, Bäckerei Szihn und Apotheke.

Lassen Sie sich diese Wohnung nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Wir ersuchen um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit **vollständigen Kontaktangaben** (Name, E-Mail, Tel.) berücksichtigt werden können. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap