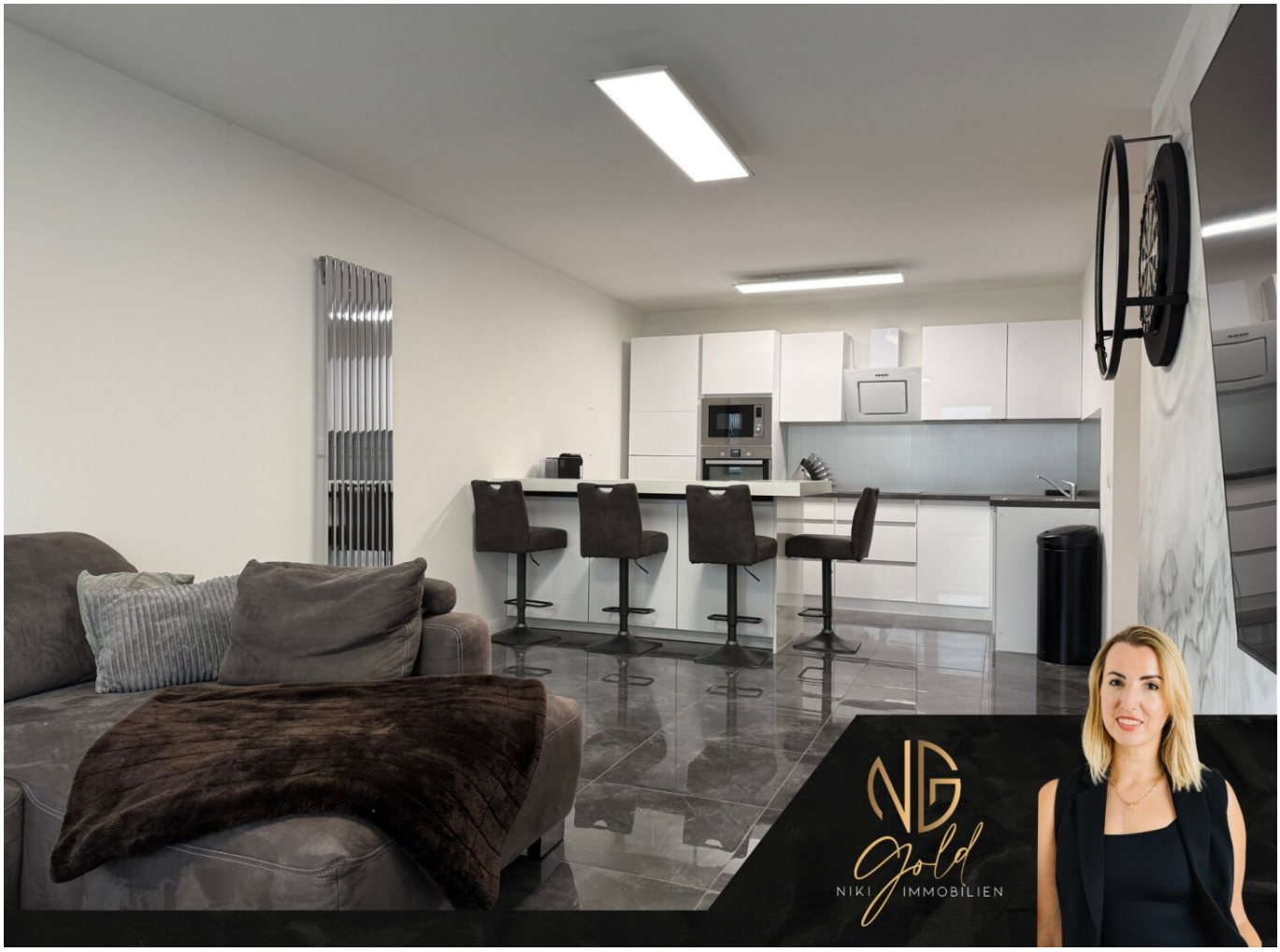
MEHR ALS NUR WOHNEN | 3 Zimmer, 74 m², Balkon, Sauna & Dachterrassen



Objektnummer: 1643/194

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,75 m²
Nutzfläche:	84,12 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Kaufpreis:	389.000,00 €
Betriebskosten:	191,50 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob
















KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualiserung




KI-Visualiserung


KI-Visualiserung


KI-Visualiserung




KI-Visualiserung








KI-Visualisierung

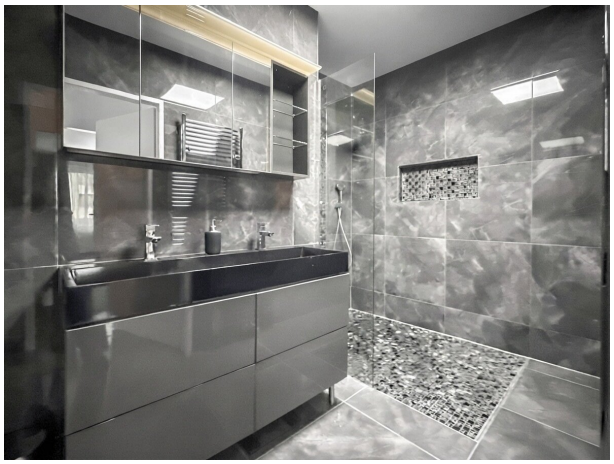



KI-Visualisierung

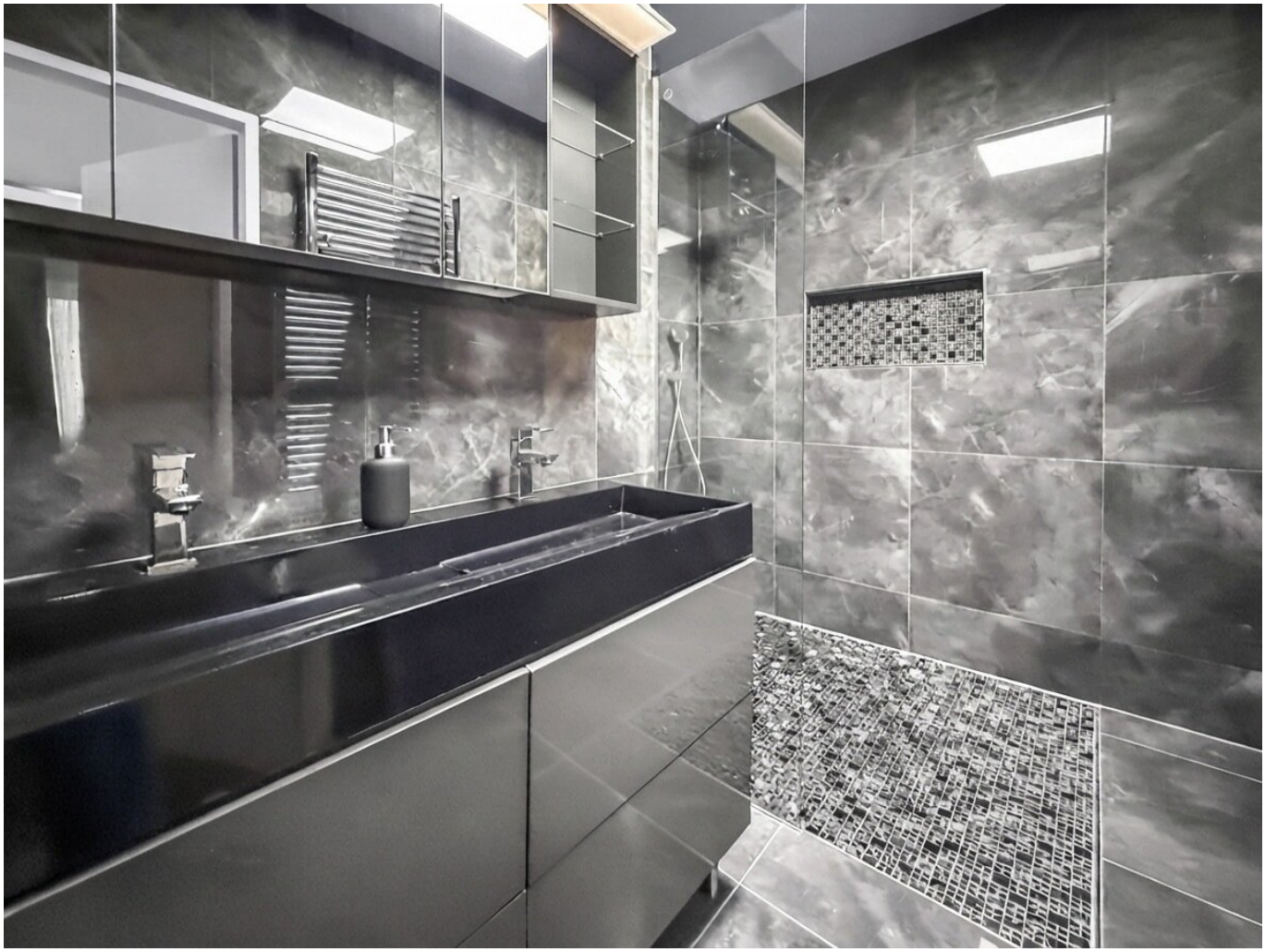






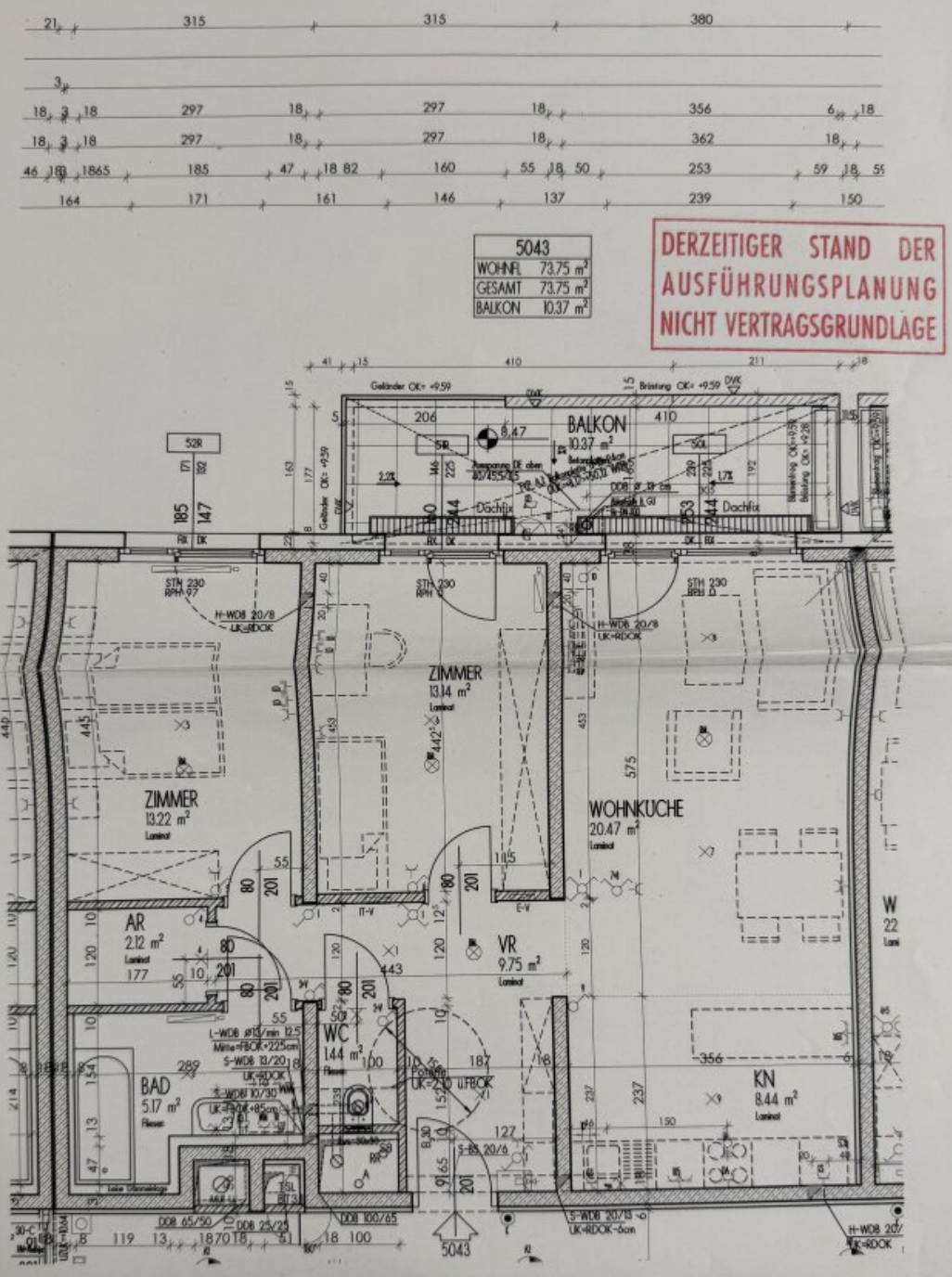












WOHNHAUSANLAGE Helene-Thimig-Weg 5 , 1230 WIEN

ON 5 - 3.OG - TÜR 43

DERZEITIGER STAND DER AUSFÜHRUNGSPLANUNG - ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG VORBEHALTEN
DIE IM PLAN DARGESTELLTEN NOTKAMINE WERDEN GEMÄß WIENER BAUORDNUNGSNOVELLE 2014 NICHT AUSGEFÜHRT.
KOTEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON EINBAUMÖBEL VERWENDBAR - NATURMASSE ERFORDERLICH!!
AUSSTATTUNG SIEHE "BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG"
DIESER PLAN STELLT KEINE VERTRAGSGRUNDLAGE DAR UND IST DAHER UNVERBINDLICH

M 1:50

28.02.2018

Objektbeschreibung

Ankommen und das Leben genießen

Der erste Kaffee auf dem eigenen Balkon, ein gemütlicher Abend mit Freunden, ein paar entspannte Stunden nach einem langen Arbeitstag. Und direkt vor der Wohnungstüre warten Möglichkeiten, für die andere erst das Haus verlassen und quer durch die Stadt fahren müssen.

Willkommen am Helene-Thimig-Weg in Wien-Liesing. Hier erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept, das privaten Rückzug mit außergewöhnlichen Gemeinschaftsbereichen verbindet und dem Alltag ein kleines Stück mehr Lebensqualität schenkt. Die rund **74 m² große 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss** bietet ein durchdachtes Raumangebot, einen großzügigen Balkon mit über 10 m² und die Freiheit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen einzurichten.

Die **2019 fertiggestellte Wohnhausanlage** bietet darüber hinaus eine Vielzahl an Möglichkeiten, die weit über das klassische Wohnen hinausgehen. Ob entspannte Stunden auf einer der gemeinschaftlichen Dachterrassen, eine Auszeit in der Sauna, sportliche Aktivitäten oder kreative Projekte in der Werkstatt - hier stehen Möglichkeiten zur Verfügung, die weit über das klassische Wohnen hinausgehen.

Eine Wohnung für alle, die sich nicht nur vier Wände wünschen, sondern einen Ort, an dem sie sich langfristig wohlfühlen. Werfen Sie daher
schon vor der Besichtigung einen Blick in die Wohnung!

Jetzt Video ansehen!

Wohnen mit Freiraum und Komfort

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein **großzügiger Vorraum mit rund 9,75 m²**, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Die klare Aufteilung schafft eine angenehme Trennung zwischen den privaten Rückzugsbereichen und dem gemeinsamen Lebensmittelpunkt.

Das Herzstück bildet der **rund 29 m² große Wohn-, Ess- und Küchenbereich**. Die bereits vorhandene und vollausgestatte Küche fügt sich in das offene Raumkonzept ein und lässt ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich sowie eine großzügige Wohnlandschaft. Hier wird gemeinsam gekocht, gegessen, gelacht und der Feierabend genossen.

Direkt vom Wohnbereich gelangen Sie auf den **10,37 m² großen Balkon**. Ein Platz für den ersten Kaffee am Morgen, ein Abendessen an der frischen Luft oder einfach ein paar ruhige

Minuten zwischendurch. Dank seiner Größe lässt sich hier ein gemütlicher Außenbereich mit Tisch, Sitzgelegenheiten und Pflanzen gestalten.

Die **beiden Schlafzimmer mit jeweils rund 13 m²** bieten vielseitige Möglichkeiten. Ob klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder ein eigener Arbeitsbereich - die Räume lassen sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Besonders schön: Eines der beiden Zimmer verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zum Balkon.

Das **Badezimmer mit großer Walk-In Dusche** ist bereits eingerichtet. Ein **separates WC** sowie ein praktischer **Abstellraum innerhalb der Wohnung** ergänzen das Raumangebot.

Die **Beheizung erfolgt über Fernwärme mittels Radiatoren**. Durch das junge Baualter und den gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand bietet die Wohnung eine attraktive Grundlage, um sich ohne umfangreiche Renovierungsarbeiten ein neues Zuhause einzurichten.

Ein **Aufzug bringt Sie bequem in das 3. Obergeschoss**. Von der Hauseingangstüre bis zur Wohnungstüre ist ein barrierefreier Zugang gegeben - ein angenehmer Vorteil im Alltag, ob mit Kinderwagen, Einkäufen oder schwerem Gepäck.

Garagenstellplätze können bei Bedarf innerhalb der Wohnhausanlage angemietet werden.

Und das Beste? Ihr Zuhause bietet noch viel mehr.

Was diese Immobilie besonders macht, beginnt außerhalb der eigenen Wohnung. Die moderne Wohnhausanlage am Helene-Thimig-Weg ist Teil eines Wohnquartiers, das weit mehr als klassische Gemeinschaftsflächen bietet. Hier wurde ein Umfeld geschaffen, das **Raum für Begegnungen**, gemeinsame Interessen und kleine Auszeiten vom Alltag lässt - ohne dabei auf die Privatsphäre des eigenen Zuhauses verzichten zu müssen.

Dachterrassen, Gemeinschaftsgärten und ein gelebtes Miteinander

Die **vier gemeinschaftlichen Dachterrassenlandschaften** laden dazu ein, die Sonne zu genießen, ein Buch zu lesen oder einfach ein paar ruhige Stunden im Freien zu verbringen. Eine besondere Rolle spielt das **Urban Gardening**, das den Erlaaer Flur weit über die Grenzen der einzelnen Wohnhäuser hinaus prägt. In den gemeinschaftlichen Gartenbereichen wird gepflanzt, gepflegt, geerntet und Wissen ausgetauscht. Hier entstehen nicht nur Blumenbeete und Gemüse, sondern auch nachbarschaftliche Kontakte.

Ein schönes Beispiel dafür ist das **Austauschkistl für Blumen, Pflanzen und Gemüse**. Was im eigenen Garten zu viel wächst oder ein neues Zuhause sucht, wird mit anderen geteilt. Eine kleine Idee, die viel über das Miteinander innerhalb des Wohnquartiers erzählt.

Wellness und Bewegung direkt vor der Wohnungstüre

Nach einem langen Arbeitstag noch in die Sauna? Oder lieber eine Runde Sport, ohne dafür durch die Stadt fahren zu müssen? Die **gemeinschaftliche Sauna mit Ruheraum** bietet eine angenehme Möglichkeit, den Alltag hinter sich zu lassen. Diese Einrichtung ist ausschließlich den Eigentümern der Wohnhäuser **Helene-Thimig-Weg 1, 3 und 5** vorbehalten und stellt damit einen besonderen Vorteil der zugehörigen Wohnhausanlage dar.

Für sportliche Aktivitäten stehen darüber hinaus ein **Gymnastikraum sowie eine großzügige Ballsport- und Bewegungshalle** zur Verfügung. Ob gemeinsame Bewegung, sportliche Freizeitgestaltung oder Aktivitäten mit den Kindern – das Angebot bietet deutlich mehr Möglichkeiten als ein klassischer Fitnessraum.

Raum für Kreativität, Arbeit und gemeinsame Erlebnisse

Was tun, wenn zu Hause der Platz für ein handwerkliches Projekt fehlt? Oder wenn für konzentriertes Arbeiten einmal ein Tapetenwechsel gefragt ist? Genau hier zeigt sich ein weiterer Vorteil des durchdachten Quartierskonzepts.

Eine **Werkstatt sowie eine Gartenwerkstatt** bieten Raum für handwerkliche Tätigkeiten, kreative Ideen und kleinere Projekte.

Wer gelegentlich von zu Hause arbeitet, findet im **Homeoffice- und Seminarraum** eine interessante Alternative zum Arbeitsplatz in der eigenen Wohnung.

Für gemeinsame Feiern, gesellige Abende oder nachbarschaftliche Veranstaltungen stehen außerdem **Gemeinschaftsräume sowie eine Quartiersküche** zur Verfügung.

Auch eine **Orangerie und ein Jugendspielraum** gehören zu den vielfältigen Einrichtungen des Wohnquartiers.

Die Gemeinschaftseinrichtungen sind teilweise bauplatzübergreifend nutzbar. Für einzelne Räumlichkeiten gelten gesonderte Nutzungsregelungen beziehungsweise Beschränkungen auf bestimmte Wohnhäuser. **Besonders praktisch: Die Reservierung der Gemeinschaftsräume erfolgt bequem und unkompliziert über ein Online-Bewohnerportal.**So lassen sich die verfügbaren Einrichtungen jederzeit mit wenigen Klicks buchen und die Nutzung ganz einfach in den Alltag integrieren.

Ein Wohnumfeld für unterschiedliche Generationen

Begrünte Freiflächen, Spielplätze und gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche schaffen ein lebendiges Wohnumfeld, in dem sich unterschiedliche Generationen begegnen können. Kinder finden Platz zum Spielen, Jugendliche eigene Treffpunkte und Erwachsene genießen die begrünten Außenbereiche oder nutzen die vielfältigen Freizeitangebote.

Gerade für Familien, Berufstätige und alle, die ein aktives Wohnumfeld schätzen, bietet dieses

Konzept eine interessante Kombination aus **privatem Wohnkomfort und gemeinschaftlicher Infrastruktur**.

Hier erwerben Sie nicht nur eine moderne Eigentumswohnung, sondern werden Teil eines Wohnquartiers, in dem Gemeinschaft tatsächlich gelebt wird.

Monatliche Wohnkosten im Überblick

Die monatlichen Betriebskosten für die Allgemeinflächen betragen € 192,–, einschließlich eines Rücklagenbeitrags von € 23,70. Hinzu kommen Heizkosten von ca. € 120,– sowie Stromkosten von ca. € 40,– pro Monat. Insgesamt ergibt sich somit eine monatliche Gesamtbelastung von rund € 352,–.

Mein Service

Sie möchten sich selbst ein Bild von dieser Wohnung und den außergewöhnlichen Möglichkeiten der Wohnhausanlage machen? Gerne begleite ich Sie bei einer persönlichen Besichtigung und nehme mir Zeit, Ihnen sowohl die Wohnung als auch die Besonderheiten der Anlage näherzubringen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen.

? +43 664 300 56 26

Caroline Viktoria Gütler M.A.

Immobilienfachberaterin

Die Lage - Stadtleben und Grünraum in angenehmer Balance

Der **Helene-Thimig-Weg im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing** verbindet ein modernes Wohnumfeld mit kurzen Wegen im Alltag, guter öffentlicher Anbindung und viel Grün in der Umgebung.

Besonders für Familien ist die Lage attraktiv: **Ein Kindergarten und eine Volksschule befinden sich in rund fünf Gehminuten Entfernung**, auch weiterführende Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden. Damit lassen sich viele der täglichen Wege unkompliziert und ohne lange Fahrzeiten organisieren.

Für die täglichen Einkäufe liegt ein **BILLA nur wenige Schritte außerhalb der Wohnhausanlage**. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ergänzen die Nahversorgung in der Umgebung.

Auch ohne Auto sind Sie hier gut unterwegs: Die **U6-Station Alterlaa erreichen Sie in rund zehn Gehminuten**. Von dort besteht eine direkte Verbindung unter anderem zum Westbahnhof sowie zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten Wiens.Wer nach Feierabend lieber ins Grüne möchte, findet entlang des **Liesingbachs schöne Spazier- und Radwege**. Ob eine kleine Runde an der frischen Luft, ein Spaziergang mit der Familie oder eine Fahrradtour am Wochenende – hier lässt sich die Freizeit auch abseits des Stadttrubels genießen.

Mit dem Auto bieten die umliegenden Hauptverkehrsstraßen sowie die Anbindungen an die A23 und A2 gute Verbindungen innerhalb Wiens und in das südliche Umland.

Kurze Wege zu Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten und U-Bahn, dazu großzügige Grünflächen und ein Wohnumfeld mit besonderem Gemeinschaftsgefühl – eine Kombination, die den Alltag angenehm unkompliziert macht.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <2.500m

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap