Gemütliche und ruhige 2-Zimmer-Wohnung, Balkon mit Grünblick, optimale Raumaufteilung, Tiefgaragenstellplatz, Top-Infrastruktur



Virtuell möbliertes Wohnzimmer

Objektnummer: 1801/142

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,03
Kaufpreis:	317.000,00 €
Betriebskosten:	235,00 €
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.












virtuelle Möblierung















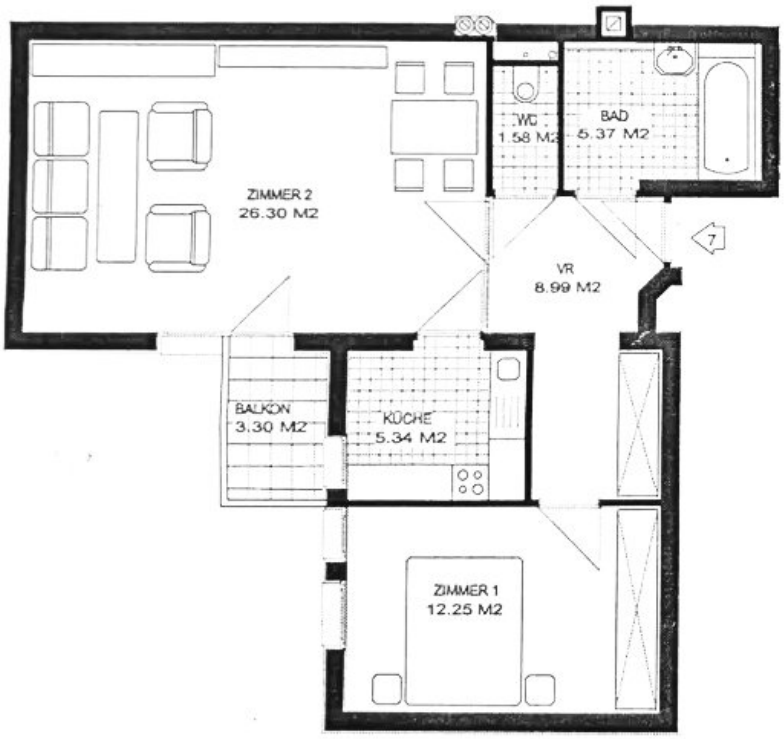







93

1. STOCK


ZIMMER 2
26.30 M2
WC
1.58 M2
BAD
5.37 M2
7
VR
8.99 M2
BALKON
3.30 M2
KÜCHE
5.34 M2
ZIMMER 1
12.25 M2

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **attraktive und helle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche**, die sich im 1. Stock eines dreigeschossigen Wohnhauses aus dem Baujahr rund 1995 befindet. Die Wohnanlage besteht aus insgesamt neun Wohnhäusern und ist sehr gepflegt.

Ein besonderes Highlight ist der **ca. 3 m² große, ruhig gelegene Balkon mit Blick ins Grüne**, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die Wohnung verfügt über eine **optimale Raumaufteilung**. Der großzügige, **westlich ausgerichtete Wohn- und Essbereich** bietet ausreichend Platz und ist durch die Fensterflächen angenehm hell. Von hier aus gelangt man **direkt auf den Balkon** sowie in die **separate Küche mit Fenster.**

Das **nordseitig ausgerichtete Schlafzimmer** liegt ebenfalls zur ruhigen Innenseite der Wohnanlage. Im Verbindungsgang zwischen Wohnbereich und Schlafzimmer befindet sich eine praktische Nische, die zusätzlichen Stauraum bietet. Das **großzügige Badezimmer** ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC ist separat angeordnet.

Hinweis: *Die Möblierung wurde virtuell visualisiert und dient ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.*

Raumaufteilung:

-Vorraum

-Westlich ausgerichteter Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang

-Separate Einbauküche mit Fenster

-Nordseitig ausgerichtetes Schlafzimmer

-Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

-Separates WC

-Praktische Stauraumnische im Vorraum

Sonstiges:

-geräumiges Kellerabteil

-Tiefgaragenstellplatz Nr. 93 zzgl. € 23.000,-

-Trockenraum

-Fahrradabstellraum

-Spielbereich für Kinder draußen

-1.Stock (kein Personenaufzug)

-Separate Einbauküche-inklusive sämtlicher Geräte im Kaufpreis enthalten

Besonders hervorzuheben ist die **ruhige und grüne Wohnlage** mit schönem Blick ins Grüne. Die gepflegte Wohnanlage bietet großzügige Grünflächen sowie gemeinschaftliche Einrichtungen und einen Kinderspielplatz.

Sanierungen:

Die **Fassade des Wohnhauses wurde heuer saniert** und trägt zum gepflegten Gesamteindruck der Wohnanlage bei. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine **Gaskombitherme, die vor ca. zwei Jahren erneuert wurde.**

Tiefgaragenstellplatz:

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 93 ist **gemeinsam mit der Wohnung zu erwerben.** Der Kaufpreis für den Tiefgaragenstellplatz beträgt **€ 23.000,–** und ist zusätzlich zum Kaufpreis der Wohnung zu entrichten.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen und grünen Wohnlage in einer angenehmen Wohngegend vom 23. Bezirk**, die durch eine gute Infrastruktur überzeugt. Die Umgebung bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Lebensqualität.

Zahlreiche Grünflächen und Spazierwege in der näheren Umgebung laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Auch der nahegelegene **Liesingbach** bietet Möglichkeiten für Spaziergänge, Laufrunden und Fahrradtouren.

Für den täglichen Einkauf stehen Supermärkte und Geschäfte in der näheren Umgebung zur Verfügung. Das **Einkaufszentrum Alterlaa** bietet darüber hinaus ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheken und medizinischer Versorgung. Auch das **Riverside Einkaufszentrum** in Liesing ist mit seinem umfangreichen Geschäfts- und Gastronomieangebot gut erreichbar.

Die Lage verbindet somit ein ruhiges, grünes Wohnumfeld mit einer komfortablen Nahversorgung und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

-**Buslinie 64A** - ca. 3 Gehminuten.

-**Buslinie 62A** - ca. 8 Gehminuten.

-**U-Bahn U6**: Station Alterlaa, ca. 13 Gehminuten. Verbindung Richtung Floridsdorf und Siebenhirten.

Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen: **Die ruhige Grünlage, der gemütliche Balkon mit dem traumhaften Ausblick** schaffen eine besondere Wohnatmosphäre. Eine attraktive Gelegenheit für alle, die Ruhe, Natur und Wohnkomfort miteinander verbinden möchten.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

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

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap