Wohnqualität im Grünen – moderne 3-Zimmer-Eigentumswohnung

Objektnummer: 4338

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,59 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	230,00 €
USt.:	23,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Michael Hofer

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

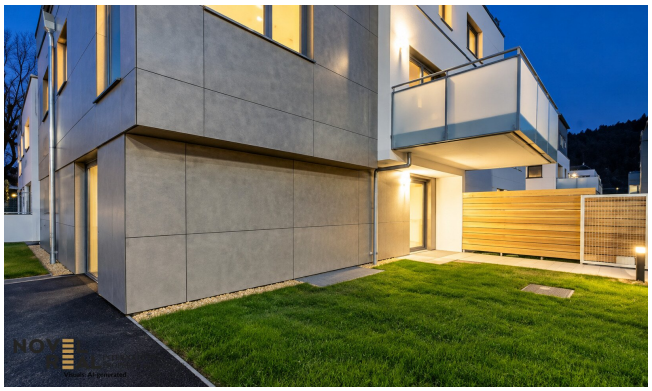
PARKVILLEN AN DER AU
NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

SMART LIVING:
WOHNEN
NOVAL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

NOVAL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

NOVAL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

NOVEL
REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated



2
1
NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

PARKVILLEN
An der Au
Riverside
mit 60 Shops
Liesing
Bahnhof
Sommerbad
Liesing
60 Endstation
Weingärten
Sossenhügel
Bergkirche Rodaun
Liesingbach Radweg
60A: Liesing - Maurer Hauptplatz - Atzgersdorf - Alaudis
60: Rodaun - Maurer Hauptplatz - Speising - Hietzing, Kennedybrücke
Bergkirche Rodaun
Einkaufsmöglichkeit
Arzt / Ärztezentrum
Apotheke
Schule
Kindergarten
Heuriger
Weingärten
Parkvillen an der Au zu Riverside: 1,7 km
Parkvillen an der Au bis Bhf. Liesing: 2,3 km
Schnellbahnstation Liesing
NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

BILLA
NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

NOVEL
REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

NOVEL REAL INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS

Visuals: AI-generated

Objektbeschreibung

Diese hochwertige **3-Zimmer-Wohnung** befindet sich im 1. Obergeschoss einer im Jahr 2015 nach modernen technischen Standards errichteten Wohnanlage und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, eine attraktive Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente.

Auf einer Wohnfläche von ca. 82 m² bietet die Wohnung eine **großzügige Wohnküche**, zwei separat begehbare Schlafzimmer, einen praktischen Abstellraum sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight ist der über 11 m² große Balkon: Raumhohe Schiebetüren verbinden den Wohnbereich harmonisch mit dem Außenbereich und schaffen ein helles, offenes Raumgefühl mit fließendem Übergang ins Freie.

Der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein allgemein zugänglicher Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Ein **Stellplatz** in der **hauseigenen Tiefgarage** kann zusätzlich erworben werden.

Exklusive Grünruhelage im Süden Wiens

Die Wohnanlage befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen im Süden Wiens – am Rande des Wienerwaldes und in unmittelbarer Nähe zum Maurer Wald. Die ruhige Lage am Ende einer Sackgasse bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl inmitten einer grünen Umgebung.

Hier verbinden sich die Vorzüge naturnahen und familienfreundlichen Wohnens mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die umliegenden Grün- und Erholungsgebiete bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung und schaffen einen idealen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Kindergärten, Schulen, ein Ärztezentrum sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Der Maurer Hauptplatz sowie das Einkaufszentrum Riverside in Liesing bieten ein vielfältiges Angebot für den täglichen Bedarf und darüber hinaus.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die Autobahnen A21 und A2 sind in rund 20 Minuten erreichbar. Eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleisten mehrere Buslinien, die Straßenbahnlinie 60 sowie der Bahnhof Wien Liesing.

Hochwertige Ausstattung

- Moderne vollausgestattete Küche
- einbruchhemmende Sicherheitseingangstüre
- isolierverglasete Kunststofffenster mit Aludeckleiste
- elektrische außen liegende Lamellenjalousien
- Raumhohe Schiebetüren
- zentrales Gasheizungssystem
- Fußbodenheizung
- Weizer Zweischicht-Parkett
- UPC Telekabel Anschluss

82 m² Wohnfläche plus Balkon mit optimaler Raumaufteilung

Wohnküche: 32,5 m²

Schlafzimmer: 14,6 m²

Schlafzimmer: 14,0 m²

Schrankraum: 4,0 m²

Badezimmer: 7,4 m²

Vorraum: 4,8 m²

Abstellraum: 1,0 m²

Gäste-WC: 1,9 m²

(Flächenangaben gerundet - alle Angaben ohne Gewähr)

**Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap