

**Erstbezug! 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse, Nähe Bahnhof Liesing**



**Objektnummer: 3965**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,06 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	360.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>USt.:</b>	11,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

## Objektbeschreibung

T +43 1 512 14 84

H +43 660 6525500

F +43 1 512 14 84

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine exklusives Dachgeschosswohnung im 23. Wiener Gemeindebezirk.

Die im Dachgeschoss, eines neu erbauten Hauses, gelegene Wohnung, begeistert mit einer Wohnfläche von ca. 71 m<sup>2</sup> und teilt sich auf in, ein Wohnzimmer mit Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Toilette. Zusätzlich dazu bietet Ihnen diese Wohnung eine traumhafte Terrasse. Die Wohnung wird mit Eichenparkett und exklusivem Feinsteinzeug ausgestattet. Das Haus verfügt über eine Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage sowie elektrisch bedienbare Außenrollos. Das beigefügte Bild dient als Symbolbild.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den hellen Vorraum, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe und viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Gegenüber der Eingangstüre gelangen Sie in die geräumige Wohnküche mit Zugang zur Terrasse. Der helle Wohnraum mit einer Fläche von ca. 38 m<sup>2</sup> wird beidseitig mit natürlichem Licht durchflutet. Hier haben Sie ausreichend Platz für eine Couchlandschaft, einen Esstisch sowie weitere Möbel. Eine moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis inkludiert. Die überaus großzügige Fläche des Raumes bietet zudem die Möglichkeit den Raum zu trennen um ein weiteres Zimmer zu schaffen. Auf der über 18 m<sup>2</sup> großen Terrasse können Sie Ihren Vorstellungen und Wünschen bei der Gestaltung Ihrer Wohlfühloase freien Lauf lassen.

Durch den Wohnbereich gelangen Sie in das Schlafzimmer, welches auf ca. 17 m<sup>2</sup> Fläche Platz für entsprechendes Mobiliar sowie einen Arbeitsbereich bietet. Fenster füllen den Raum mit viel Licht um sowohl eine produktive Arbeitsatmosphäre als auch einen Wohlfühlort zu schaffen. Das im Eingangsbereich gelegene Badezimmer ist mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss sowie bereits mit diversen Badmöbeln ausgestattet.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen, die nach einem komfortablen Lebensraum mit optimaler Anbindung suchen.

Das Objekt besticht durch die ausgezeichnete Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Schulen, Restaurants und Cafés. Die

Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird über den naheliegende Bahnhof "Wien Liesing". Für entspannende Stunden an der frischen Luft bieten sich die umliegenden Grünflächen optimal an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap