

**Erstbezug! 3-Zimmer Wohnung mit Loggia, Nähe  
Parkanlage Theophil-Hansen-Gasse**



**Objektnummer: 4022**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<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

T +43 1 512 14 84  
H +43 660 6525500

F: 43 1 510 14 84

## Objektbeschreibung

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

*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 wunderschöne 3-Zimmer Wohnung im 23. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahre 2020 errichteten Neubaus und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Die Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> teilt sich auf in einen Vorraum, ein Wohnzimmer mit Wohnküche, zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Das Highlight der Wohnung ist die traumhafte Loggia. In den Haupträumen ist edler Parkett verlegt, die Nassräume sind gefliest. Beheizt wird mittels Fußbodenheizung. Bei dem beigefügten Bild handelt es sich um ein Symbolfoto..

Ihre Besichtigung beginnt im Flur, wo Sie rechterhand das Badezimmer und ein separates WC finden. Die kluge Trennung dieser beiden Räume ermöglicht morgendliche Routearbeiten ohne Stau und Wartezeiten. Die Sanitäranlagen sind modern und funktional gestaltet und bieten Komfort für den Alltag. Links vom Flur erreichen Sie das erste Schlafzimmer, das über die Loggia verfügt. Hier erwartet Sie eine gemütliche Atmosphäre und die Möglichkeit, frische Luft zu schnappen und den Tag mit einem Kaffee oder Tee im Freien zu beginnen. Geradeaus gelangen Sie zum zweiten Schlafzimmer. Dieser Raum bietet ausreichend Platz für ein weiteres Schlafzimmer oder kann nach Ihren Wünschen gestaltet werden. Egal, ob als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer - die Vielseitigkeit dieses Raumes ermöglicht individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Im Vorraum zur Linken befindet sich die Wohnküche, das Herzstück dieser charmanten Wohnung. Hier können Sie kochen, essen und gesellige Stunden mit Familie und Freunden verbringen. Die offene Gestaltung schafft eine freundliche und einladende Atmosphäre. Die Loggia, die direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist, lädt dazu ein, die Aussicht zu genießen, frische Luft zu schnappen und Momente der Entspannung zu erleben.

Diese Wohnung besticht nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch die Möglichkeit, Innen- und Außenbereiche in vollen Zügen zu genießen. Während Ihrer Besichtigung haben Sie die Gelegenheit, die Räume in Ruhe zu erkunden und sich ein umfassendes Bild von der Wohnqualität und dem Potenzial dieser einladenden Wohnung zu machen.

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.

Für nähere Informationen zur Infrastruktur fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser interessanten Immobilie.

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)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap