

## **Wohnen am Liesingbach – perfekte Nahversorgung und öffentliche Anbindung**



**Objektnummer: 5660/6780**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 127,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,86
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Lydia Knam**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

H +43 664 25 31 582

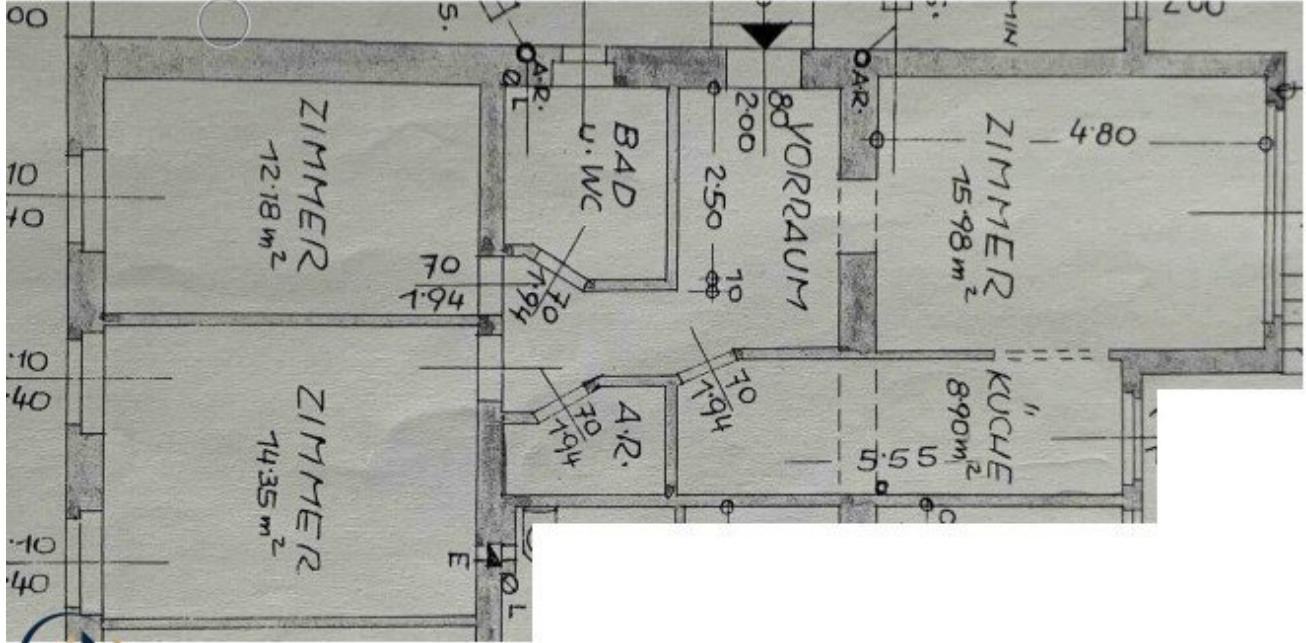
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











**BERO**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Wohnen beim Liesingbach

Die perfekte Lage dieser Wohnung zeichnet sich durch ihre Nähe zum Einkaufszentrum Riverside und der sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung aus. Die Wege entlang dem Liesingbach laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein oder zu einer Radtour bis in den Wienerwald. Für die Kleinen gibt es eine Parkanlage mit Kinderspielplatz ums Eck. Diesen erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

Das Arrangement dieser Eigentumswohnung, weist eine effiziente Strukturierung auf. Vom zentral gelegenen Flur sind alle Räumlichkeiten zu erreichen. Vom Vorraum gelangen Sie in das Wohnzimmer und die Küche mit Essbereich. Durch ihre gute Situierung bietet die Küche viel Platz, um sich kulinarisch, kreativ entfalten zu können. Der Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Ankleide, wo Sie bequem die Kleidung für den täglichen Bedarf unterbringen können. Durch die großzügigen Fensterflächen werden die Räume mit ausreichend Tageslicht versorgt, welches ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die Wohnung wurde 2023 komplett saniert.

**Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

**Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten



Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.  
Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap