

**RESERVIERT - Liebevoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung in
Rodaun**



Wohnzimmer

Objektnummer: 199396913

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,10 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 123,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,80
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	146,20 €
USt.:	14,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine liebevoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung (Erstbezug nach Sanierung) in Wien Rodaun.

Beschreibung der Wohnung: Die 1974 errichtete Etagenwohnung befindet sich im 1. Stock ohne Lift und besticht durch ihre Helligkeit und Freundlichkeit, da sie nach Westen ausgerichtet ist und über großzügige Fensterflächen verfügt. Sie verfügt über **3 Zimmer** auf einer **Wohnfläche von rd. 66 m²** sowie einen rd. **3,8 m² großen Balkon**. Bei der Sanierung der Oberflächen wurde besonderer Wert auf wertige Materialien und ein modernes Design gelegt. Die Zimmer sind mit geschliffenem Parkettboden ausgestattet, der in neuem Glanz erstrahlt.

Das Badezimmer, das separate WC und die Küche wurden modernisiert und verfügen über eine ansprechende Fliesen Auswahl. Im Badezimmer wurde eine moderne Dusche eingebaut, ergänzt durch einen modernen Waschtisch und einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Das separate WC wurde ebenfalls schön verfliesen und modernisiert.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für den Einbau einer individuellen Kücheneinrichtung sowie für einen gemütlichen Essbereich zum geselligen Beisammensein. Das geräumige Wohnzimmer lädt mit seinem Zugang zum nach Westen ausgerichteten Balkon zum Entspannen und Verweilen ein. Überdies bietet es einen schönen Ausblick auf den grünen Innenhof der Wohnhausanlage.

Die Wohnung verfügt darüber hinaus über ein großzügiges Elternschlafzimmer und ein gemütliches Kinderzimmer.

Beheizt wird die lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mittels einer Gastherme, welche sich in der Küche befindet, in Kombination mit Radiatoren.

Ein kleiner Abstellraum im Eingangsbereich bietet zusätzlichen Stauraum für Alltagsgegenstände.

VIRTUELLER RUNDGANG:

<https://my.matterport.com/show/?m=GFyiYmvNhPm>

(Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

- zentraler Vorraum
- Kleiner Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Separate Küche mit Essplatz
- Wohnzimmer mit Ausgang zum westseitig ausgerichteten Balkon
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2

Monatliche Kosten:

Betriebskosten: 133,32 € brutto

Verwaltungsentgelt: 27,50 € brutto

Reparaturrücklage: 66,66 € brutto

Gesamt: 227,48 €

Highlights:

- 3 Zimmer sowie separate Küche mit Essbereich
- Helle Räume mit Parkettboden
- Stilvoll verfliestes Badezimmer und WC
- Moderne Dusche und Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Westseitiger Balkon vom Wohnzimmer zugänglich
- Geräumiges Elternschlafzimmer und Kinderzimmer
- Zusätzlicher Abstellraum im Eingangsbereich
- Ruhige Lage mit top Anbindung

Lage und Infrastruktur: Die Wohnung befindet sich in einer überaus ruhigen und grünen Lage in Rodaun und ist dennoch ausgezeichnet an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Diese Lage bietet eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und natürlicher Umgebung. In unmittelbarer Nähe finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und eine Apotheke, die den täglichen Bedarf abdecken. Für Familien stehen Kindergärten und Schulen in der Umgebung zur Verfügung, während auch Ärzte und Gesundheitseinrichtungen leicht erreichbar sind.

Die Nähe zum Wienerwald und dem angrenzenden Perchtoldsdorf ermöglicht erholsame Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit Bus- und Straßenbahnhaltestellen in Gehweite. Der Bahnhof Wien Liesing ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet Anschluss an das Schnellbahn-Netz, wodurch man innerhalb von rd. 40 Minuten die Wiener Innenstadt erreichen kann. Für Pendler bietet die Nähe zur Autobahn A21 und A2 eine bequeme Anbindung an den Individualverkehr, während Parkmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden sind. Die schöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich somit in einer idealen Lage für alle, die das städtische Leben genießen und dennoch die Vorzüge einer grünen Umgebung schätzen.

Fazit: Diese liebevoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Wien Rodaun bietet eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort, ruhiger Lage und exzellenter Anbindung an die Infrastruktur. Sie eignet sich perfekt für Paare oder kleine Familien, die ein behagliches Zuhause in einer naturnahen Umgebung suchen, ohne auf die Vorzüge der Stadt Wien verzichten zu müssen.

"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"

Für weitere Details stehen wir Ihnen gerne jederzeit telefonisch zur Verfügung.

Ihr Team von Real Construct Immobilien!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap