

## **Charmante 4 Zimmer Dachgeschosswohnung in beliebter Wohngegend Liesing`s**



**Objektnummer: 5660/7121**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	115,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	940.000,00 €
<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.









Wohnen 115,50 m<sup>2</sup>  
 Balkon 6,73 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 1,62 m<sup>2</sup>

DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-  
 AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAGNAHMEN  
 KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN.  
 DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHÄULICHUNG  
 UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

## VERKAUFSPLAN

# Objektbeschreibung

## Wohnen in Rodaun!

Hier entstehen 11 Eigentumswohnungen mit 2, 3 oder 4 Zimmer, Balkon, Terrasse, Dachterrasse oder Eigengarten, Wohnfläche ab ca. 40m<sup>2</sup> bis ca. 115m<sup>2</sup>. Der Stadtteil "Rodaun" zeichnet sich durch seine sehr gute Lage aus. Die Nähe zu Perchtoldsdorf, das großartige Naturangebot in der unmittelbaren Umgebung, sowie die kulturelle Vielfalt sind nur ein kleiner Auszug aus den Pluspunkten, die diese Liegenschaft zu bieten hat.

Das macht den Unterschied:

- **moderne** Ausstattung und Architektur
- **gute Infrastruktur** und Verkehrsanbindung
- **familienfreundliche** Umgebung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- hochwertige **3-Scheibenwärmeschutzglas-Fenster**
- **Raffstore**
- Exklusive Sanitärausstattung
- **modere Fliesen** in den Nassräumen
- Wohnräume verfügen über **Echtholzparkett**
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen

- **5 Autostellplätze**

### **Top 10:**

Diese Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über drei gut geschnittene Schlafräume und einen sehr großzügigen Wohnsalon mit offener Küche. Durch ihre gute Situierung bietet die Küche viel Platz, um sich kulinarisch entfalten zu können. Im Vorraum befindet sich neben dem Eingang eine Ankleide, wo Sie bequem die Kleidung für den täglichen Bedarf unterbringen können. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, die Toilette ist separat zu begehen. Durch die großzügigen Fensterflächen werden alle Räume mit ausreichend Tageslicht versorgt, welches ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Vom Wohnsalon gelangen Sie auf die Terrasse, welcher einlädt den Tag mit einem Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen.

Vor allem ist Rodaun bekannt für das Schloss Rodaun, sowie für die unweit davon stehende Bergkirche Rodaun. Der Stadtwanderweg 6 führt von Rodaun über den Zugberg und die Wiener Hütte zum Maurer Wald. Am Weg liegt der Georgenberg mit der Wotrubakirche und dem Freiluftplanetarium Sterngarten Georgenberg.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich direkt in der Umgebung. Auch Volksschulen und weiterführende Schulen, sind in wenigen Minuten zu erreichen.

**Überzeugen Sie sich selbst, 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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap