

**Auf dem eigenen Balkon die wärmende Sonne genießen in großzügiger Familienwohnung**



Rückansicht-gartenseitig

**Objektnummer: 4588**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	138,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	649.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	243,33 €
<b>USt.:</b>	28,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23.382,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula von Merveldt**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a



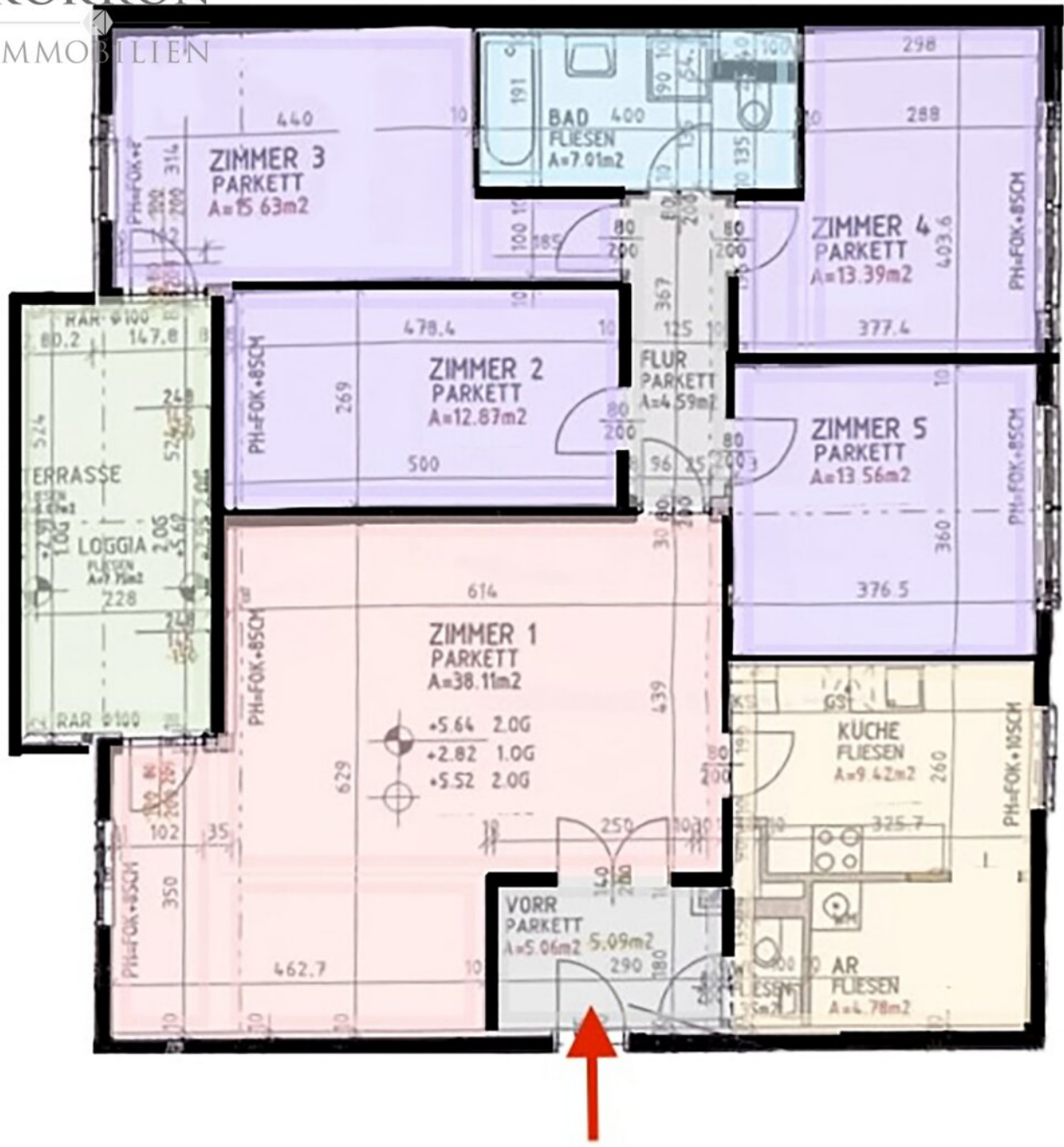












## Objektbeschreibung

### Genießen Sie sehr gute Raumaufteilung gepaart mit ruhiger Terrassenloggia in Südlage!

**Familien geeigneter Grundriss.** Die sehr gute Raumaufteilung, wie Sie ihresgleichen überaus selten finden, bietet allen Bewohnern gleichermaßen **viel Privatsphäre!**

Die ca. **133 m<sup>2</sup>** große 5 Zimmer - Wohnung liegt im 1. Lift-Stock eines sehr gepflegten, modernen, 2002 erbauten Neubauhauses. Über den ersten Vorraum teilen sich der Wohnraum mit Zugang zur südlichen **Terrasse** und den weiteren Räumlichkeiten ab.

Vom Wohnraum gelangen Sie zur vollausgestatteten Einbauküche mit einem praktischen separatem Wirtschaftsraum. Zurück im Wohnraum bietet die **südliche Loggia** und Terrasse eine kleine Oase mit Blick in den allgemeinen Gartenbereich für erholsame Stunden an schönen Tagen.

#### Räumlichkeiten:

- **5 Zimmer**
- Großes Wohnzimmer ca. 38m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die **Süd-Loggia/Terrasse** ca. 12,8m<sup>2</sup>
- Komplett eingerichtete, separate Küche ca. 9 m<sup>2</sup>
- Wirtschaftsraum begehbar durch die Küche ca. 4,5 m<sup>2</sup>
- 1 Vorzimmer, 1 Gang zu den Nebenräumen
- alle Nebenräume getrennt begehbar
- Zimmer 2 ca. 12m<sup>2</sup>



- Zimmer 3 ca. 15 m<sup>2</sup>
- Zimmer 4 mit Blick auf den Südbalkon und Garten ca. 13 m<sup>2</sup>
- Zimmer 5 **mit Balkonzugang** und Blick in den Garten ca. 12 m<sup>2</sup>
- Bad mit Badewanne & WC ca. 7m<sup>2</sup>
- **separates Gäste-WC** ca. 1,3 m<sup>2</sup>
- Heizung **Fernwärme** mit Radiatoren
- Parkettböden
- 2 trockene Kellerräume
- barrierefreier Zugang, Lift bis vor die Wohnungstüre

Die **weiteren Räumlichkeiten** sind durch eine Tür von den Wohnräumlichkeiten **separiert** und über einen **zweiten Gang** erreichbar. Zwischen den Räumen befindet sich auch das angenehm **große Wannenbad** mit einem **zweiten WC**. Im Eingangsbereich steht ihren Gästen ein separates Gäste WC zur Verfügung. Die **Schlafräume liegen ruhig** teils gartenseitig sowie zur Seitenstraße.

**Ihr KFZ** parken Sie mit dem Parkpickerl für den 23.ten Bezirk entlang der Wohnstraße vorm Gebäude.

Die **Lage** kann sich sehen lassen. Trotz der ruhigen Umgebung befinden Sie sich nur wenige Fußminuten vom bekannten Einkaufszentrum "Riverside" entfernt. Der Bahnhof Liesing mit zahlreichen Anbindungen von Bus & Bahn ist gleich neben dem Einkaufszentrum und bietet sehr gute Anbindung in verschiedene Richtungen. Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Und für die Naherholung bietet sich der nahe gelegene Herbert-Mayr-Park an oder das beliebte Liesinger Bad.

## **Besichtigungen:**

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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