

**Charmante 3 Zimmer Gartenwohnung in beliebter
Wohngegend von Liesing!**



Objektnummer: 5660/7122

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	79,05 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	39,11 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	510.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Knam

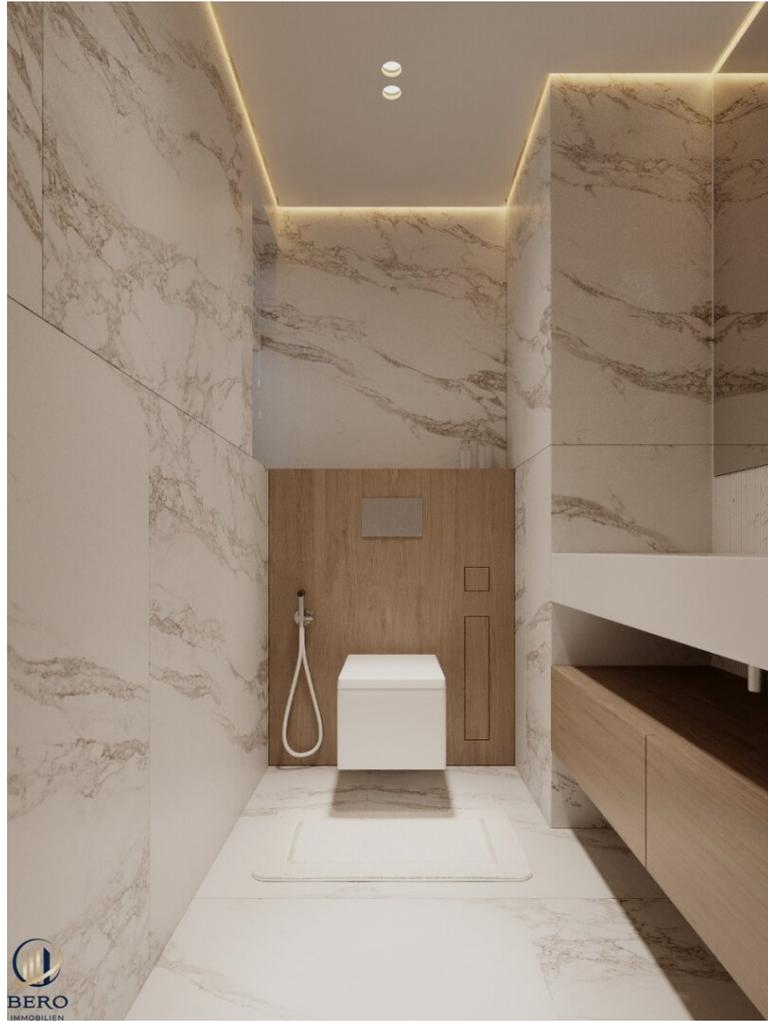
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

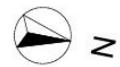
H +43 664 25 31 582

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









Wohnen	79,05 m ²
Terrasse	13,97 m ²
Eigengarten	34,20 m ²
Zugang	4,91 m ²

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

VERKAUFSPLAN

TOP 1 - EG

Objektbeschreibung

Wohnen in Rodaun!

Hier entstehen 11 Eigentumswohnungen mit 2, 3 oder 4 Zimmer, Balkon, Terrasse, Dachterrasse oder Eigengarten, Wohnfläche ab ca. 40m² bis ca. 115m². 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 01:

Diese Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über zwei sehr gut geschnittene Schlafräume, welche über einen eigenen Zugang zum Garten verfügen und einen sehr großzügigen Wohnraum mit offener Küche. Durch ihre gute Situierung bietet die Küche viel Platz, um sich kulinarisch entfalten zu können. Im Vorraum befindet sich ausreichend Platz für eine Ankleide, in welcher Sie bequem die Kleidung für den täglichen Bedarf unterbringen können. Durch die großzügigen, in den Garten ausgerichteten Fensterflächen, werden die Räume mit ausreichend Tageslicht versorgt, welches ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse, welche einlädt den Tag mit einem Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen.

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

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.

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