

**Märchenhaftes Wohnen Mitten in Liesing!
3-Zimmerwohnung mit Garage, Terrasse und Großzügigen
Fensterfronten | mit Klimaanlage und Fußbodenheizung |
Ruhige Wohnanlage Baujahr 2019 | mit Pool, Sauna,
Fitness, Spielplatz, Outdoor- und Indoorkiosken**



Objektnummer: 279412

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

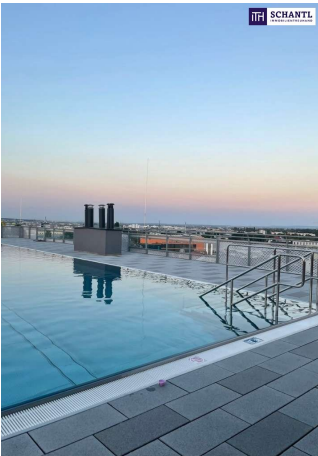
Adresse	Franz-Parsche-Gasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Nutzfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,64 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	530.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	6.091,95 €
Betriebskosten:	318,00 €
USt.:	31,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

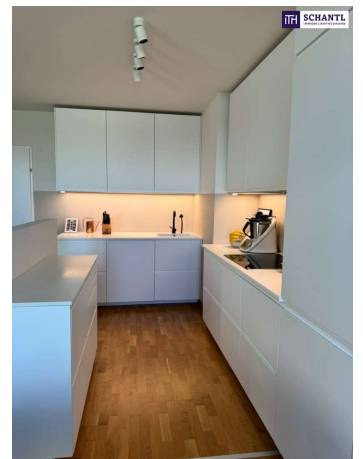
Ihr Ansprechpartner



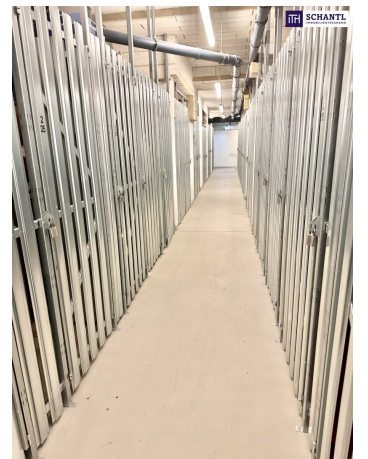
Mag. Hanna Herzenstein





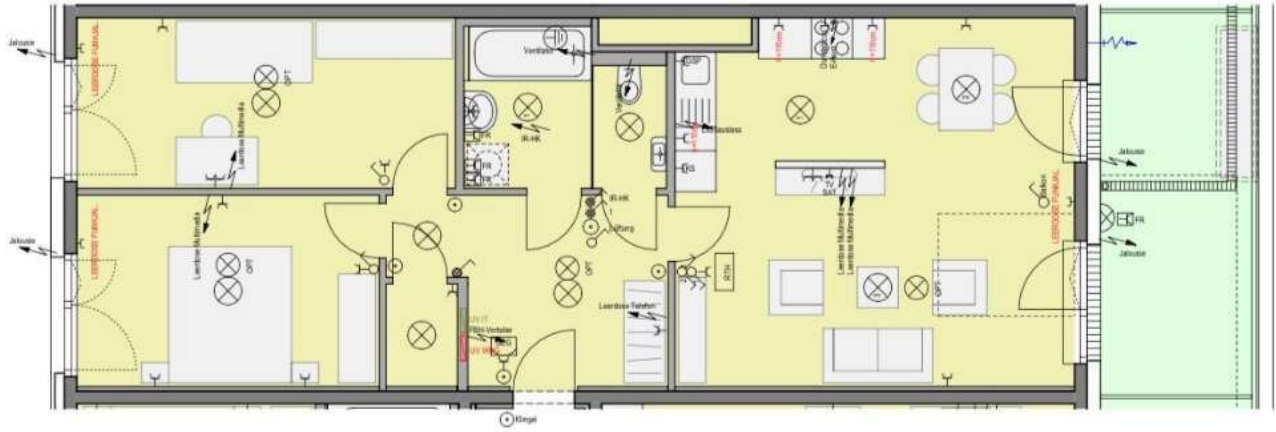








WOHNHAUSANLAGE
MELLERGRÜNDE
BAUPLATZ "B"



Objektbeschreibung

Märchenhaftes Wohnen Mitten in Liesing! 3-Zimmerwohnung mit Terrasse und Großzügigen Fensterfronten | mit Klimaanlage und Fußbodenheizung | Garage | Ruhige Wohnanlage Baujahr 2019 | Grünraum mit Pool, Sauna, Fitness, Spielplatz, Outdoor- und Indoorbereichen

Lassen Sie sich verzaubern!

Im Herzen des 23. Bezirks befindet sich diese **hochwertige, moderne 3-Zimmer-Wohnung**, die im **5. Stock eines 2019 erbauten Neubaus** liegt. Mit einer großzügigen **Terrasse**, die **einen unvergleichlichen Blick auf den Wienerwald und die Burg Perchtoldsdorf** bietet, sowie zahlreichen modernen Annehmlichkeiten, ist dieses Zuhause ideal für Paare und kleine Familien.

Die Wohnung befindet sich in einer **modernen Wohnhausanlage**, die mit **außergewöhnlichen Extras** wie einem **Dachpool**, eine **Sauna**, einem **Fitnessraum** und **großzügigen Freiflächen** punktet. Die **ruhige Lage in einer autofreien Zone direkt am Liesingbach** verbindet urbanes Wohnen mit naturnahem Flair.

Fakten | Highlights | Ausstattung

- Alle Zimmer sind **zentral begehbar**
- **Tiefgarage:** Inklusive Stellplatz mit Vorbereitung für E-Auto-Anschluss
- **Klimaanlage** und **Sonnenschutz** vorhanden
- **Fußbodenheizung**

- **1 Terrasse:** ca. 12 m² mit Süd/Ost-Ausrichtung und ganztägiger Sonne
- **Wohnzimmer:** mit Zugang zur Terrasse
- **Schlafzimmer 1**
- **Schlafzimmer 2**
- **Badezimmer:** mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- **Bodenbeläge:** hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen, elegante Fliesen in Bad und WC
- **Küche:** moderne, hochwertige Einbauküche mit Siemens Geräten
- **Fenster:** Fenster und Balkontüren sind mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet
- **Klimaanlage:** vorhanden
- **Heizung:** Hauszentralheizung
- **Extras:** Schwimmbad, mehrere Dachterrassen, Waschküche, Sauna, Fitnessraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Kinderspielplatz, Kinder- und Jugendspielraum mit Küche
- **Kellerabteil:** 2 m² Stauraum
- **Baujahr:** 2019
- **Lage:** absolute Ruhelage mit sehr guter Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung

Highlights der Wohnhausanlage:

- **Dachpool:** Großzügiger Pool mit 360° Blick über Wien
- **Freiflächen:** Begrünte Wiesen und Relax-Bereiche am Dach
- **Saunabereich:** Mit gemütlichen Relaxliegen
- **Fitnessraum:** Modern ausgestattet, mit Blick auf den Wienerwald
- **Kinderspielplatz & Kindergarten:** Direkt in der Anlage integriert
- **Abstellräume:** Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- **Erholungsgebiet Liesingbach:** Nur wenige Schritte entfernt

Diese Traumwohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und ihre ideale Ausrichtung. Dank der großzügigen Fensterfronten genießen Sie helle Räume und eine traumhafte Aussicht. Die Terrasse lädt dazu ein, bei einem Kaffee die Morgensonne zu genießen oder den Tag mit einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Die Wohnhausanlage bietet mit ihrem Dachpool, den Freiflächen und der Sauna ein luxuriöses Wohnerlebnis. Familien profitieren von der kinderfreundlichen Umgebung mit Spielplatz und Kindergarten, während Naturbegeisterte das nahegelegene Liesingbach-Erholungsgebiet schätzen werden.

Wohnfläche: ca. 75 m² + Terrasse 12 m² + Kellerabteil

Kaufpreis: € 530.000

Garagenplatz kann zusätzlich erworben werden

Betriebskosten inkl. Heizung und Warmwasser: ca. € 349

Bezug: nach Vereinbarung

Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern!

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap