

**Erstbezug! 2-Zimmer Loft mit Garten und Loggia, Nähe  
Fridtjof Nansen Park**



**Objektnummer: 3987**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	37,33 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	378.000,00 €
<b>USt.:</b>	13,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



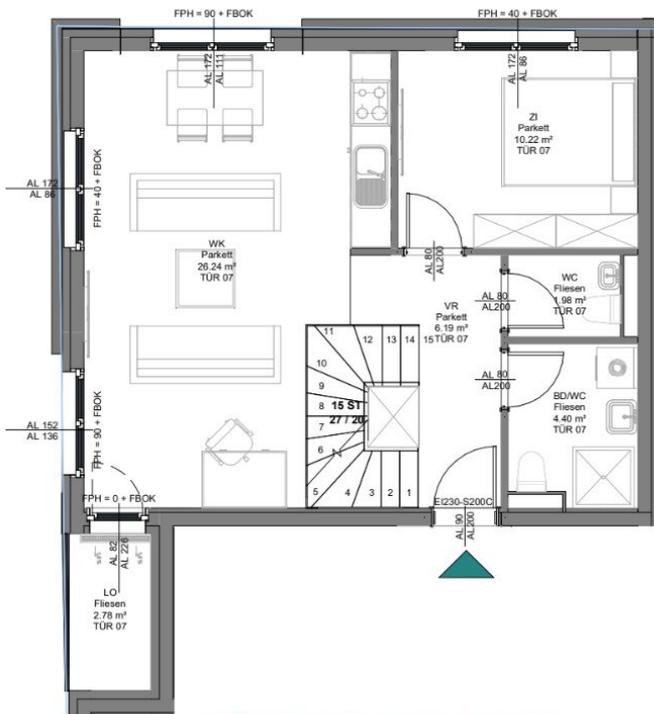
**Aleksandar Mihajlovic**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

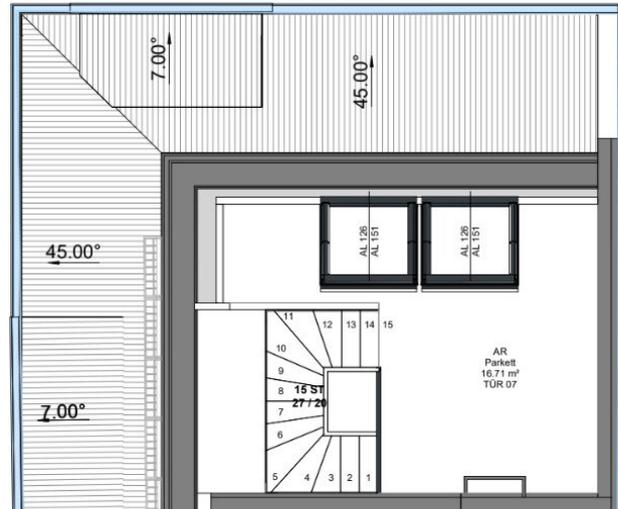




LIFESTYLE  
PROPERTIES



**TÜR 7 (DG) - Maßstab 1:50**



**TÜR 7 (GL) - Maßstab 1:50**

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte Dachgeschosswohnung im 23. Wiener Gemeindebezirk.

Diese einzigartige 2-Zimmer Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahre 2021 errichteten Neubaus und besticht durch ihre modernen Designelemente und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einer großzügigen Fläche von ca. 69 m<sup>2</sup> eröffnet sich Ihnen eine harmonische und praktische Raumaufteilung. Die Wohnfläche teilt sich auf in ein Vorzimmer, ein Wohnzimmer mit offener Wohnküche, ein Zimmer, einen riesigen Abstellraum, welches als Galerie gestaltet ist, sowie ein Badezimmer und ein separates WC. Ein wahres Highlight dieser Wohnung sind die ca. 3 m<sup>2</sup> große Loggia und der eigene Garten mit ca. 39 m<sup>2</sup> Fläche, der zusätzlichen Freiraum für Outdoor-Aktivitäten bietet. In den Haupträumen ist schöner Parkett aus Eiche verlegt, die Nebenräume sind verflies. 3-fach verglaste Fenster sowie praktische Außenrolläden sind verbaut. Beheizt wird mittels Fußbodenheizung und Luftwärmepumpe.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den einladenden Flur, dieser führt Sie durch eine rechte Tür, in ein stilvolles Badezimmer mit WC. Die hochwertige Ausstattung sorgt für Komfort und Funktionalität. Direkt daneben befindet sich ein zusätzliches Gäste-WC, was besonders praktisch ist, um den Komfort für Besucher zu erhöhen. Geradeaus von der Eingangshalle gelangen Sie zum Schlafzimmer. Dieser Raum bietet eine ruhige Atmosphäre und ist der ideale Ort, um sich nach einem langen Tag zu entspannen. Auf der linken Seite des Flurs führt eine Treppe in den oberen Bereich der Wohnung, der als Galerie gestaltet ist. Dieser Raum kann vielseitig genutzt werden und eignet sich hervorragend als Büro, Atelier oder zusätzlicher Wohnraum. Die offene Gestaltung verleiht der Wohnung ein modernes und luftiges Ambiente. Im Vorraum gelangen Sie nach der Treppe links in den Wohn- und Essbereich. Hier erwartet Sie ein großzügiger Raum, der zum Entspannen, Essen und Unterhalten einlädt. Der Zugang zur Loggia vom Wohnbereich aus ermöglicht es Ihnen, die frische Luft zu genießen. Der eigene Garten mit einer Fläche von ca. 37 m<sup>2</sup> bietet Platz für Gartenliebhaber, um Pflanzen zu pflegen, Gemüse anzubauen oder einfach nur im Freien zu entspannen.

Diese Loft-Wohnung zeichnet sich durch ihre clevere Raumaufteilung und modernen Designelemente aus. Sie bietet vielfältige Möglichkeiten, um den Innen- und Außenbereich zu

genießen und Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Die Wohnung eignet sich hervorragend für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen, die nach einem komfortablen Lebensraum mit optimaler Anbindung suchen.

Das Objekt besticht durch die ausgezeichnete Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Schulen, Restaurants und Cafés. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird über den naheliegende Bahnhof "Wien Liesing". Für entspannende Stunden an der frischen Luft bieten sich die umliegenden Grünflächen optimal an. Für nähere Informationen zur Infrastruktur fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap