



Inserat ID: 143540

erstellt am : 12.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 619000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Richard Gstettner

Tel: 0676 3121180

office@aom-immo.at

Wohnfläche: 113.67m<sup>2</sup>

## Sonnige Terrassenwohnung am Liesingbach



Die moderne, helle und neu adaptierte Dachterrassenwohnung liegt direkt am Liesingbach, eingebettet zwischen Schloss Alt-Erlaa und dem Stadtpark Atzgersdorf, in einem energieeffizienten Niedrigenergiehaus.

Die Maisonette-Wohnung im 2. und 3. Stock erstreckt sich über großzügige 113,67 m<sup>2</sup> und bietet mit einem großen Wohnraum samt offener Küche und weiteren 3 Zimmern ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine offene, einladende Wohnatmosphäre.

Besonders komfortabel: Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer und zwei WCs ? ideal im Alltag. Zusätzlich kann ein Tiefgaragenplatz (Wohnungseigentum) erworben werden.

Ein absolutes Highlight ist die dem Wohnzimmer vorgelagerte, nach Südwesten ausgerichtete Dachterrasse, die nicht nur für entspannte Stunden im Freien sorgt, sondern auch einen wunderbaren Ausblick bietet. Die hochwertige Ausstattung und das gepflegte Wohnhaus runden das Angebot ab.

Die Lage überzeugt mit bester Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und diverse Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnmöglichkeit ? vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder &lt;1.000m  
Schulen  
Schule &lt;1.000m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;4.500m  
Höhere Schule &lt;4.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;1.000m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;1.000m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;1.000m  
Straßenbahn &lt;2.500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;2.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 113.67m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 34.8m<sup>2</sup>

hwbklassse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.09m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 619000€

Nebenkosten: 160.63€

## Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Gstettner

Tel.: 0676 3121180

E-Mail: office@aom-immo.at