

Inserat ID: 14917

erstellt am : 04.10.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299000€

Straße:

1230 Wien, Liesing

Wien Österreich

Wohnfläche: 53.78m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Aleksandar Mihajlovic

Tel: +43 660 6525500

mihajlovic@lifestyle-properties.at

## **Erstbezug! 2,5-Zimmer Dachgeschoßwohnung mit Terrasse, Nähe Parkanlage Theophil-Hansen-Gasse**



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 wunderschöne Dachgeschoßwohnung im 23. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahre 2020 errichteten Neubaus und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Die Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup> teilt sich auf in einen Vorraum, ein Wohnzimmer mit Wohnküche, zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Das Highlight der Wohnung ist die traumhafte Terrasse. In den Haupträumen ist edler Parkett verlegt, die Nassräume sind gefliest. Beheizt wird mittels Fußbodenheizung. Bei dem beigefügten Bild handelt es sich um ein Symbolfoto.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie in einen einladenden Flur geführt. Linkerhand finden Sie das Badezimmer mit WC, das mit modernen Sanitäranlagen ausgestattet ist. Direkt gegenüber befindet sich ein zusätzliches Gäste-WC, was besonders praktisch für Besucher ist. Weiter vorne links im Flur haben Sie Zugang zu einem geräumigen Abstellraum, der für die Aufbewahrung Ihrer persönlichen Dinge und Haushaltsgegenstände bestens geeignet ist. Geradeaus gelangen Sie zum Schlafzimmer, einem gemütlichen Rückzugsort, der ausreichend Platz für ein komfortables Bett und einen Kleiderschrank bietet. Nach dem Gäste-WC auf der rechten Seite öffnet sich das zweite Zimmer, das über ausreichend Platz für Kinder, Gäste oder verfügt. Es bietet sich ebenfalls optimal als Arbeitszimmer an. Die Wohnung verfügt über eine offene Wohnküche. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zubereiten und gleichzeitig den Kontakt zu Ihren Gästen oder Ihrer Familie aufrechterhalten. Die Wohnküche bietet außerdem Zugang zur eine ca. 7 m<sup>2</sup> Dachterrasse, der perfekt für entspannte Momente im Freien oder zum Genießen von Mahlzeiten im Freien geeignet ist.

Diese Wohnung zeichnet sich nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung aus, sondern bietet auch zahlreiche Möglichkeiten, um den Innen- und Außenbereich gleichermaßen zu genießen. Während Ihrer Besichtigung haben Sie die Gelegenheit, die Räume in Ruhe zu erkunden und sich ein umfassendes Bild von der Wohnqualität und dem Potenzial dieser einladenden Wohnung zu machen.

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.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser interessanten Immobilie.  
Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: 0660 652 5500

international - Tel: +43 660 652 5500

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. &nbsp;&nbsp;&nbsp;Infrastruktur /

EntfernungGesundheitArzt &lt;500mApotheke &lt;1.000mKlinik

&lt;1.500mKrankenhaus &lt;2.000mKinder & SchulenSchule

&lt;500mKindergarten &lt;1.000mUniversität &lt;4.500mHöhere Schule

&lt;6.500mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;1.000mEinkaufszentrum  
&lt;1.500mSonstigeGeldautomat &lt;1.000mBank &lt;1.000mPost  
&lt;1.000mPolizei &lt;2.000mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn  
&lt;4.000mStraßenbahn &lt;500mBahnhof &lt;2.000mAutobahnanschluss  
&lt;4.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 53.78m<sup>2</sup>

hwbwert: 43.3m<sup>2</sup>

Zimmer: 2.5

hwbklass: Bm<sup>2</sup>

Bäder: 1

fgeewert: 0.71m<sup>2</sup>

fgeeklass: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 299000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Aleksandar

Nachname: Mihajlovic

Tel:: +43 660 6525500

E-Mail: mihajlovic@lifestyle-properties.at