

**"Dein gemütliches Nest – klein, fein & sofort  
bezugsbereit!"**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1626\_26899**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

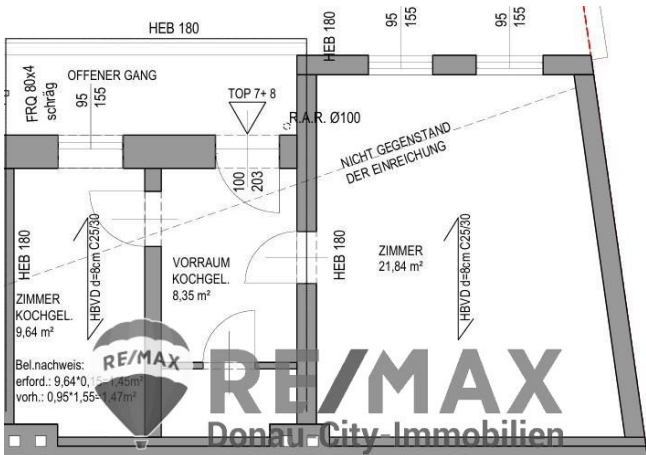


**Oliver Graf**

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 39,85 m<sup>2</sup> im ersten Stock, die durch ihren direkten Zugang von außen ein besonderes Maß an Privatsphäre bietet. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Vorraum, der Platz für Garderobe und eine kleine Küchenzeile, die ausreichend Raum für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte bietet. Das helle Wohnzimmer besticht durch seine freundliche Atmosphäre und bietet genügend Platz für eine bequeme Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Das großzügige Schlafzimmer rundet das Raumangebot ab und sorgt mit seinem Platzangebot für erholsame Nächte. **Perfekte Infrastruktur:** Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Liesing ist in nur ca. 6 Gehminuten erreichbar, und Busverbindungen zur U6-Perfektastraße sowie nach Siebenhirten und Hetzendorf bieten zusätzliche Mobilität. In nur ca. 20 Minuten gelangen Sie zum Wiener Hauptbahnhof, was diese Lage ideal für Pendler macht. Im Umkreis von etwa 500 Metern finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Banken, ein Postamt und Versicherungen sind schnell erreichbar.

**Freizeitmöglichkeiten:** Für sportliche und erholsame Aktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Der nahegelegene Lainzer Tiergarten, der Maurerwald, die Sportanlage Europahalle, der Trainingspark Fridjof-Nansen-Park sowie der Turnverein Liesing laden zu Freizeitaktivitäten ein. Besonders Radfahrer werden die idyllischen Wege entlang der Ufer der Liesing zu schätzen wissen. Diese charmante Wohnung vereint einen praktischen Grundriss mit einer erstklassigen Lage und bietet sowohl Singles als auch Paaren ein ideales Zuhause. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärm  
ebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Hei C  
zwärmebe  
darf:  
Faktor Ge 0.75  
samtenerg  
ieeffizienz:  
Klasse A  
Faktor Ge  
samtenerg  
ieeffizienz: