

"3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon"



Wohnzimmer

Objektnummer: 1626_25798

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	ca. 2021
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	101,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	480.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

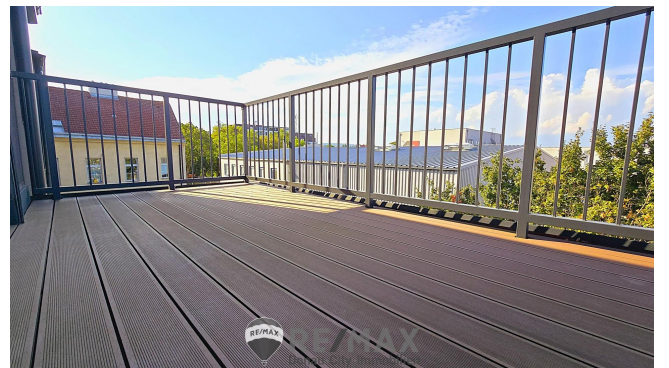
Ihr Ansprechpartner



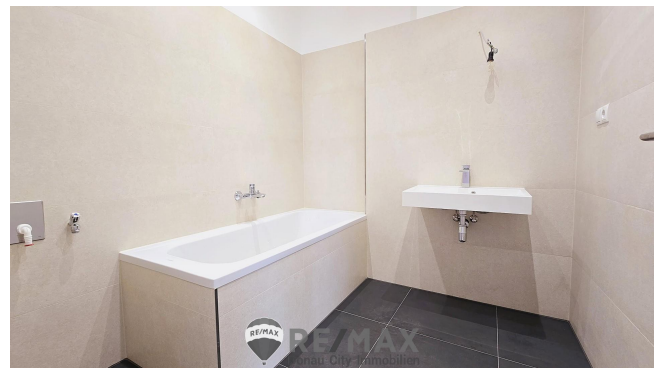
Oliver Graf

RE/MAX Elite
Operngasse 26
1040 Wien

H +43 660 66 84 706
F +43 1 208 31 44













Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Liesing wurde das Dachgeschoss eines charmanten Jahrhundertwendehauses neu ausgebaut. Entstanden ist eine moderne 3-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 101 m² und einem ca. 9m² großen, sonnigen Balkon. Zusätzlich bietet dieses Objekt die Möglichkeit, ein angrenzendes Büro mit drei etwa gleich großen Räumen (insgesamt ca. 74 m²) zu nutzen – ideal, um Wohnen und Arbeiten in einem Gebäude zu vereinen. Eine Zusammenlegung mit den benachbarten Büroräumlichkeiten ist ebenfalls möglich. **Die Raumaufteilung:** Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das 1. Obergeschoss, wo sich auch das einladende Vorzimmer befindet. Eine elegante, neu installierte Holzterasse führt in das hochwertig ausgebaute Dachgeschoss. Hier erwartet Sie eine ca. 36 m² große, lichtdurchflutete Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ergänzend dazu befindet sich auf dieser Ebene ein modernes WC mit Dusche. Das Hauptschlafzimmer mit ca. 20 m² besticht durch seine großzügige Gestaltung und bietet ein hohes Maß an Komfort. Das angrenzende Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und erfüllt alle Ansprüche an modernes Wohnen. Ein weiteres Zimmer mit ca. 17 m² rundet das Wohnangebot ab. Ein zusätzlicher Wohnungseingang über das Stiegenhaus im Dachgeschoss bietet Flexibilität bei der Nutzung. Die Wohnung überzeugt durch ihre Helligkeit, die durch große Fensterflächen unterstützt wird. Ein kleiner, separater Abstellraum im 1. Obergeschoss dient als praktischer „Kellerersatz“. **Ausstattung und Komfort:** Gas-Tagenheizung mit Fußbodenheizung für angenehme Wärme Eiche-Parkettböden in den Wohnräumen Moderne Fliesen in den Nassräumen Elektrisch bedienbare Außenjalousien für optimalen Sonnenschutz **Die Infrastruktur:** Die Lage der Wohnung ist ideal: Der Bahnhof Liesing ist in nur ca. 6 Gehminuten erreichbar. Zudem gibt es Busverbindungen zur U6-Perfektastraße, sowie nach Siebenhirten und Hetzendorf. In nur ca. 20 Minuten erreichen Sie den Wiener Hauptbahnhof, was eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Verkehr sicherstellt. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von 500 Metern: Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken, ein Kindergarten, eine Schule, Banken, ein Postamt und Versicherungen. Für Erholung und Freizeit bieten der nahegelegene Lainzer Tiergarten, der Maurerwald, sowie die Sportanlage Europahalle, der Trainingspark Fridjof-Nansen-Park und der Turnverein Liesing vielfältige Möglichkeiten. Besonders Radfahrer werden die idyllischen Wege entlang der Ufer der Liesing zu schätzen wissen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizw 54.0 k
ärmeb Wh/(m
edarf: ²a)
Klasse C
Heizw
ärmeb
edarf: