

Traumhafte Single- oder Pärchenwohnung, 3-Zi mit Garten, Terrasse und Garage



Objektnummer: 18654

Eine Immobilie von hierwohne Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

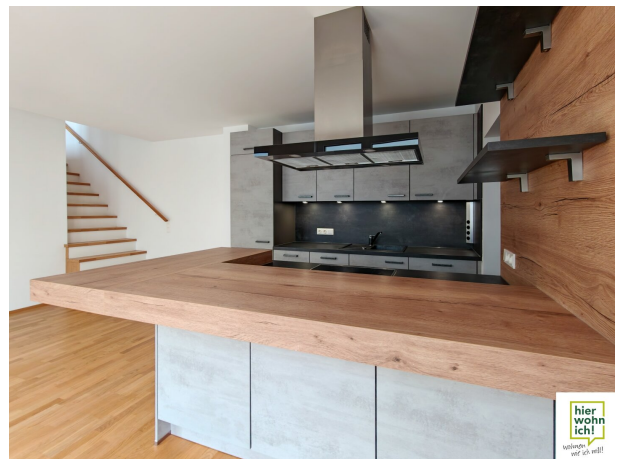
Adresse	Hintere Liesingbachstraße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,82 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	15,23 m ²
Keller:	3,93 m ²
Heizwärmebedarf:	41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,72
Gesamtmiete	1.399,00 €
Kaltmiete (netto)	1.262,73 €
Kaltmiete	1.262,73 €
USt.:	136,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Wolfram Wassermann









**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!



**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!



**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!







PERFEKTE ÖFFENTLICHE ANBINDUNG IN OBERLAA

U-Bahn, Busse, und Mobilität – alles an einem Ort.

Dichtes Busnetz:
Lokale VOR-Linie 226 & weitere vor der Tür.

Volle Barrierefreiheit:
Moderner Aufzug & Treppenhaus.

Direkter U1-Anschluss:
Schnell und weiterschützt in die City.

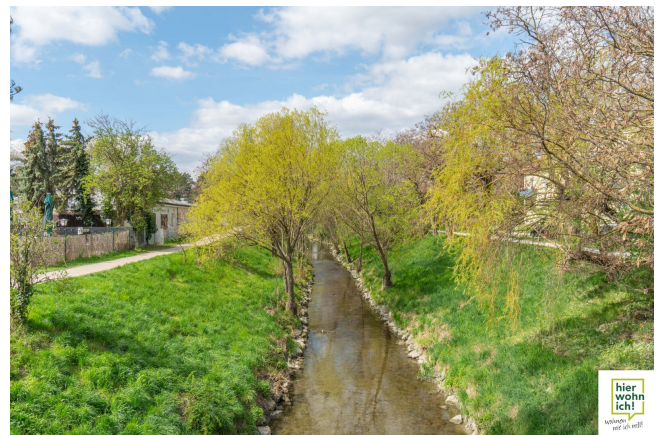
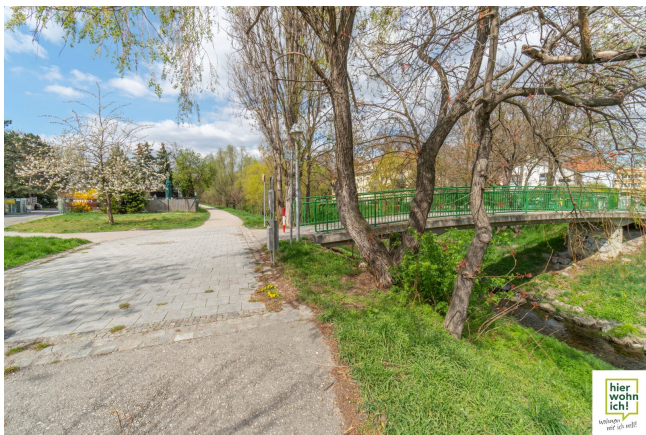
Fahrrad-freundlich:
Überdachte Stellplätze für Rad & Ride.

Zentraler Service-Hub:
Wiener Linien Center, Komfortable Wartezonen.

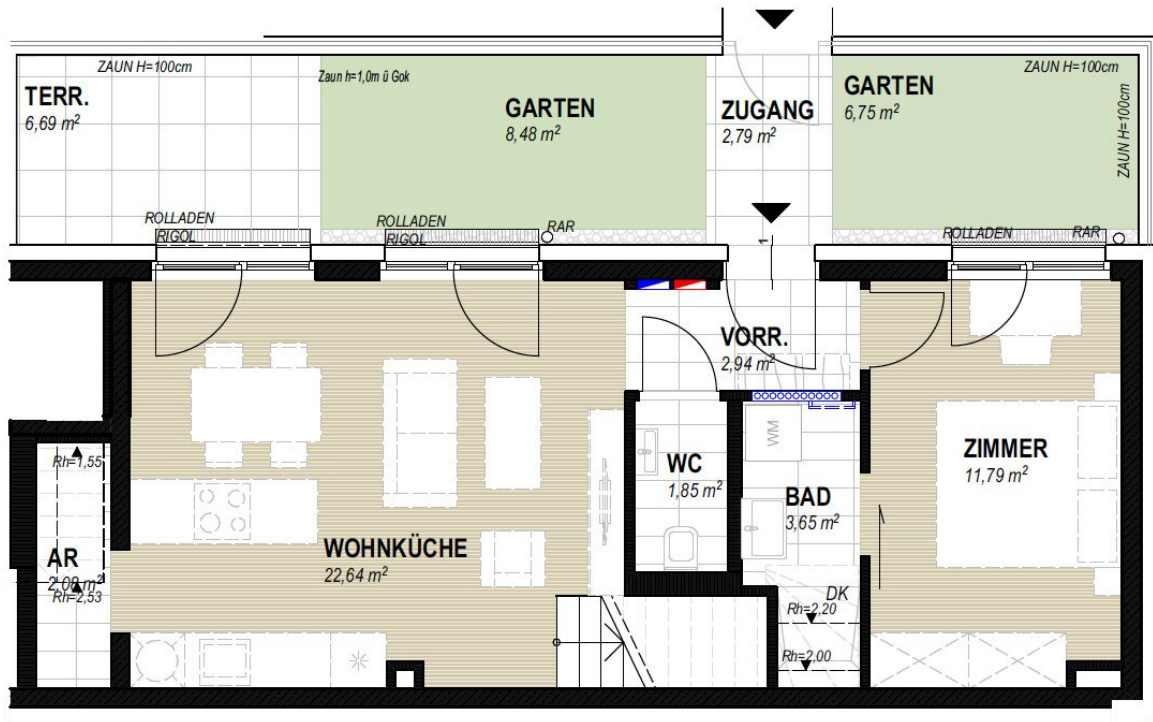
hier
woh
ich!

wohnen
wie ich will!





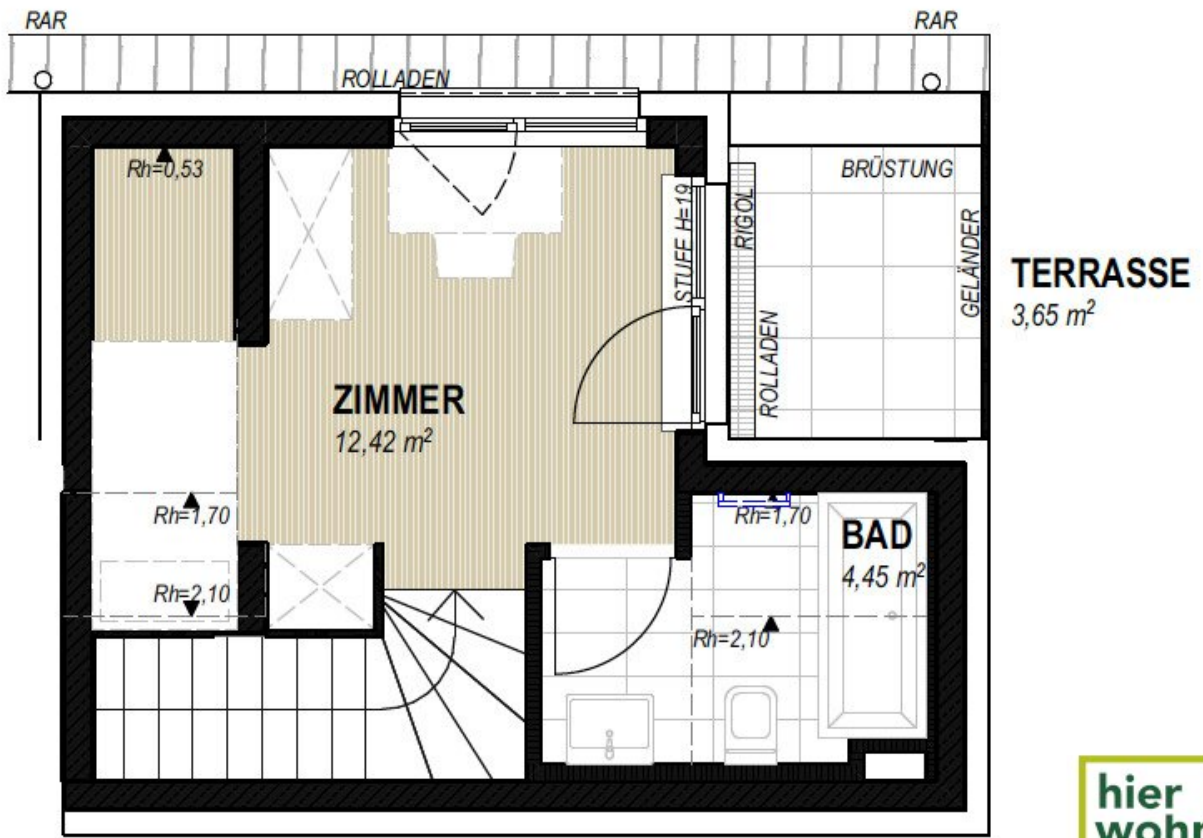




ERDGESCHOSS



wohnen wie ich will!



OBERGESCHOSS



wohnen wie ich will!

Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese kleine (62 m²) wunderschöne **3-Zimmer Maisonettewohnung** mit **Garten** und **Terrasse** in der Hinteren Liesingbachstraße 23 in Oberlaa (10. Bezirk) in Wien wird Sie begeistern! Die Wohnung ist 62 m² groß und wird mit einer **Erdwärmepumpe** und **Fußbodenheizung** beheizt - so haben Sie immer warme Füßen und ein gutes Gewissen für die Umwelt. Die **dreifach verglasten Fenster** mit **Außenrollos** sorgen für eine angenehme Ruhe und lassen Sie den Alltag vergessen.

Die Wohnung ist perfekt aufgeteilt, sie verfügt über **zwei Bäder, zwei WCs, zwei Schlafzimmer** und **zwei Terrassen** (eine im EG und eine im 1.OG) sowie einen **kleinen Garten**, so haben Sie zahlreiche Möglichkeiten Ihren Morgenkaffee zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar, ein **Garagenplatz** ist im Preis inkludiert (mit Steckdose für E-Auto) - so haben Sie immer einen sicheren Platz für Ihr Auto.

Die Wohnung befindet sich in einer tollen und **grünen Lage** beim **Liesingbach** und ist **öffentlich sehr gut angebunden**. Die nächste Bushaltestelle (Linie 17A / 70A) ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie direkt zur U-Bahn-Station **Oberlaa (U1)** oder zum Bahnhof Kledering. So sind Sie schnell und unkompliziert in der Innenstadt.

In der Umgebung gibt es zahlreiche Heurigen und Gasthäuser, in denen Sie die Wiener Küche genießen können. Auch Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden - so können Sie zum Beispiel in der nahegelegenen **Therme Oberlaa** entspannen oder im weit über die Grenzen bekannten **Kurpark Oberlaa** spazieren gehen. Der Kurpark Oberlaa ist ein wunderschöner Park, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie die Natur genießen und sich vom Alltag erholen. Der Park bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten - so können Sie zum Beispiel spazieren gehen, joggen oder Rad fahren. Auch für Kinder gibt es hier viel zu entdecken - so gibt es zum Beispiel einen Spielplatz und einen Streichelzoo. In unmittelbarer Umgebung befindet sich auch ein **toller Spielplatz** sowie der **Liesingbach**, hier gibt es für Kinder viel zu entdecken.

Die Wohnung ist mit einer Küche ausgestattet, außerdem kann **diese Wohnung im Sommer über die vorhandene Heizung auch gekühlt werden.**

Sonstige Kosten	Netto	UST	Brutto
-----------------	-------	-----	--------

Heizung	50,79	10,16	60,95
Warmwasser	33,89	3,39	37,28
Kälte	26,04	5,21	31,25
Kaltwasser	27,06	10,00	37,06
Summe			166,54

In dieser Wohnung sind keine Hunde erlaubt.

Haben Sie Fragen oder Interesse an dieser Wohnung? Dann kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage:

hierwohnicH Immobilien GmbH

Ansprechpartner:

Wolfram Wassermann

Telefon: 0699 1965 3726

E-Mail: wassermann@hierwohnicH.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.250m
Krankenhaus <5.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.750m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <2.250m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap