

## **Im Grünen am Liesingbach: Neu sanierte 2-Zimmerwohnung**



**Objektnummer: 18698**

**Eine Immobilie von hierwohniche Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Adresse                       | Hochwassergasse 18-20           |
| Art:                          | Wohnung                         |
| Land:                         | Österreich                      |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                       |
| Baujahr:                      | 1980                            |
| Zustand:                      | Erstbezug                       |
| Alter:                        | Neubau                          |
| Wohnfläche:                   | 53,32 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 2                               |
| Bäder:                        | 1                               |
| WC:                           | 1                               |
| Keller:                       | 5,00 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | 103,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,00                            |
| Kaufpreis:                    | 235.000,00 €                    |
| Provisionsangabe:             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfram Wassermann**

hierwohniche Immobilien GmbH  
Wollzeile 17/22  
1010 Wien



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



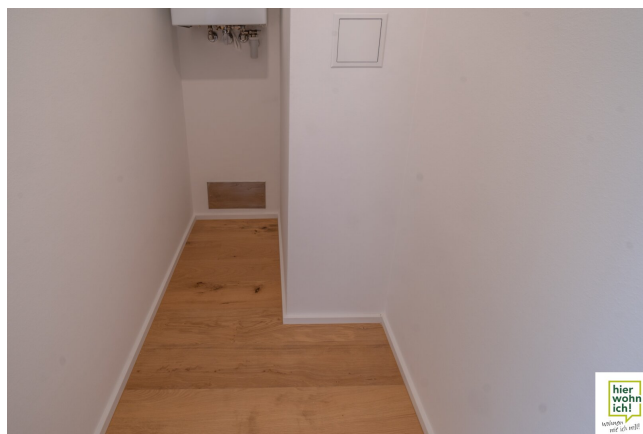
hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!









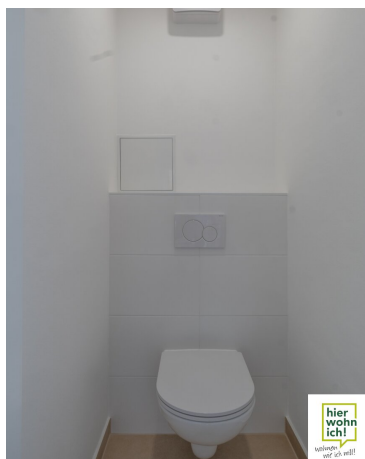
hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!

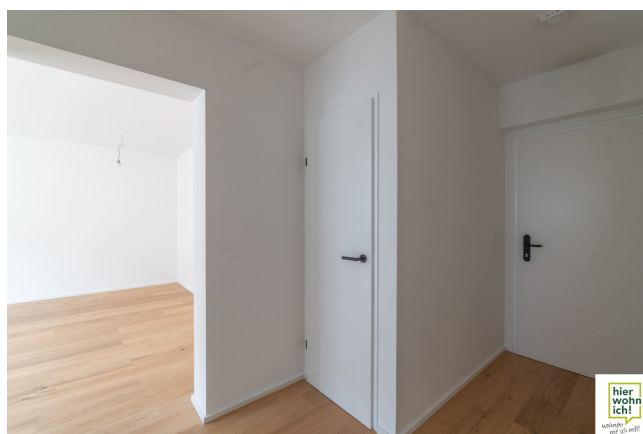




**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!



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



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









hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!

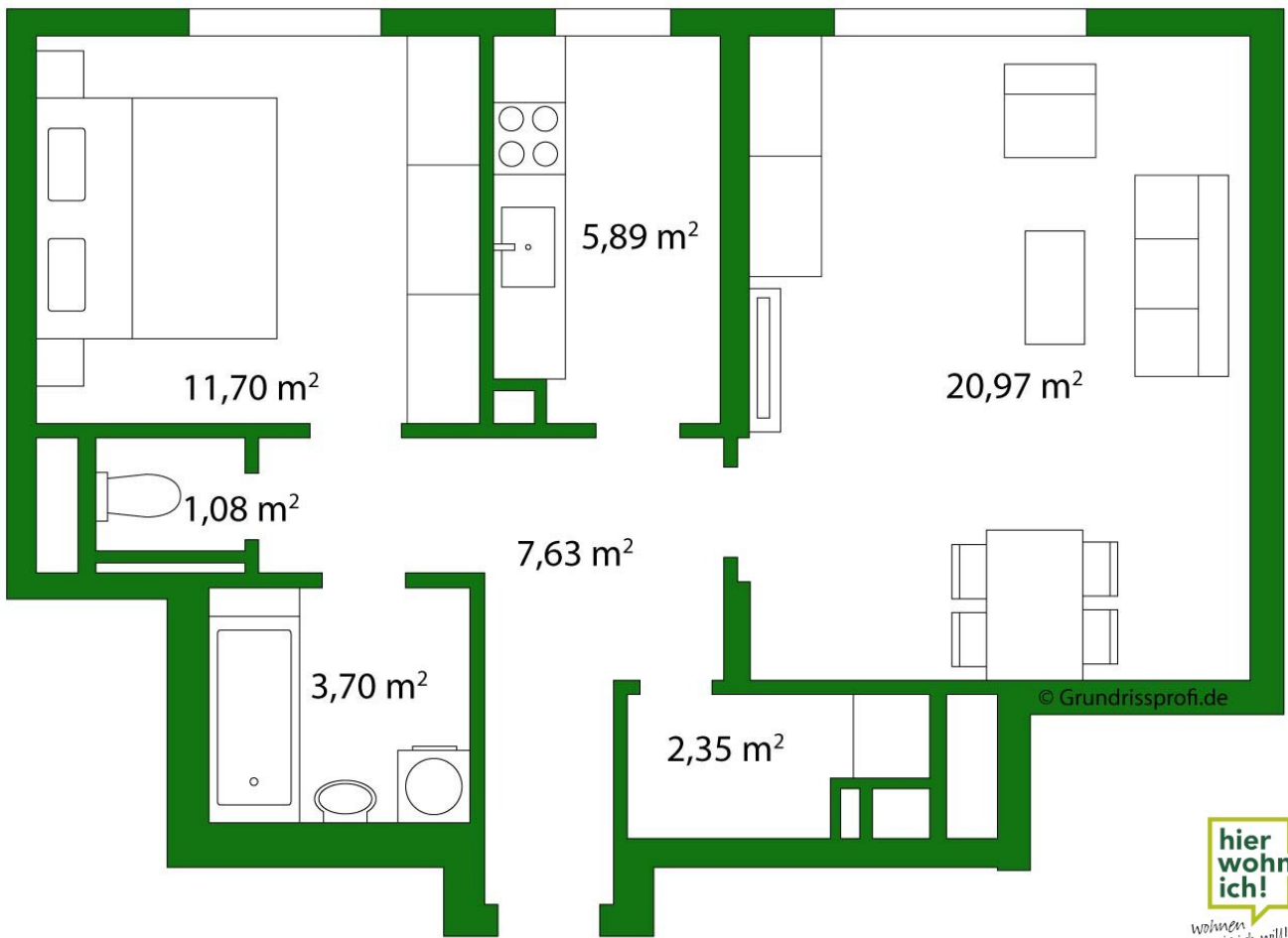


hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!





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

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung mit viel Grün am Liesingbach!

## Wohnung:

Entdecken Sie Ihre **Wohlfühloase**, eine **neu sanierte** 2-Zimmerwohnung, die mit ihrem **elegantem Design** und den **hochwertigen Materialien** überzeugt. Der durchdachte Grundriss bietet Ihnen zwei gemütliche Zimmer (Wohnzimmer und Schlafzimmer) und eine separate **Küche, die bereits komplett ausgestattet ist**. Die großen Fenster lassen **viel Licht** in die Räume und sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Das moderne Badezimmer ist mit einer **bodengleichen Dusche** ausgestattet (Dusche mit Glaswand, Laufen Sanitär) und sieht richtig elegant aus. Der **durchgängig verlegte, hochwertige Bodenbelag** (Haro Eiche Landhausdiele naturgeölt) unterstreicht den modernen Charakter der Wohnung und rundet das Gesamtbild ab.

Besonders hervorzuheben ist die Lage im Grünen und die zahlreichen Grünflächen. Die Anlage selbst ist sehr gepflegt und **gärtnerisch top gestaltet** (siehe Fotos). Es gibt einen sehr großen allgemeinen Garten mit Grillplatz, große Bäumen bieten hier natürlichen Schatten.

## Lage:

Die Hochwassergasse befindet sich im **Bezirksteil Inzersdorf**, der bis 1938 eine eigenständige Gemeinde war und heute ein Stadtteil Wiens ist. Aufgrund der historischen Entwicklung ist das Ortsbild von städtischen wie auch dörflichen Elementen geprägt - hier findet man Mehrgeschoßwohnbauten ebenso wie Einfamilienhäuser, den Liesingbach und zahlreiche Grünflächen. Der Liesingbach, direkt vor der Haustüre, wurde soeben aufwendig und wunderschön saniert und renaturiert und lädt zum Radfahren, Spaziergehen und Spielen ein.

## Infrastruktur:

Karlsplatz und Stephansplatz sind in rund 30 Minuten mit der Buslinie 66A erreichbar (die Busstation liegt lediglich 5 Gehminuten entfernt). Mit der Buslinie 200 benötigt man 24 Minuten bis zum Hauptbahnhof. Durch die Linie N67 ist auch nachts eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung gegeben. Die Shopping City Süd befindet sich 10 Autominuten, das Kurbad Oberlaa 13 und der Hauptbahnhof Wien 15 Autominuten entfernt. Zum Spaziergehen oder Radfahren lädt der Weg am Liesingbach ein, der auch zum großen Draschepark führt. Der Hans-Dunkl-Park ist zu Fuß in 5 Minuten erreichbar, das beliebte Erholungsgebiet Wienerberg ist 1,5 km entfernt. Auch diverse Supermärkte (Billa, Hofer, Spar) befinden sich im Umkreis von ca. 1,5 km.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich jetzt diese wunderschöne Wohnung am Liesingbach.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Erfüllung Ihres Wohntraums zu unterstützen!

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

hierwohniche Immobilien GmbH

**Ansprechpartner:**

Wolfram Wassermann

Telefon: 0699 1965 3726

E-Mail: [wassermann@hierwohniche.at](mailto:wassermann@hierwohniche.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <175m

Apotheke <425m

Klinik <175m

Krankenhaus <2.475m

**Kinder & Schulen**

Schule <625m

Kindergarten <825m

Universität <2.075m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <325m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <1.025m

**Sonstige**

Geldautomat <675m

Bank <675m

Post <675m

Polizei <1.275m

**Verkehr**

Bus <300m

U-Bahn <1.875m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.350m

Autobahnanschluss <900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap