

Traumgarten mit 4 Zimmer Wohnung in Liesing



Objektnummer: 7191/154

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,70 m ²
Zimmer:	4
Garten:	165,00 m ²
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



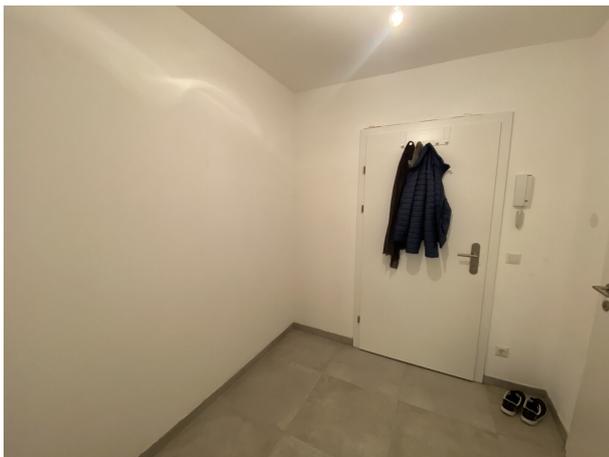
Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien

T +4366499960996





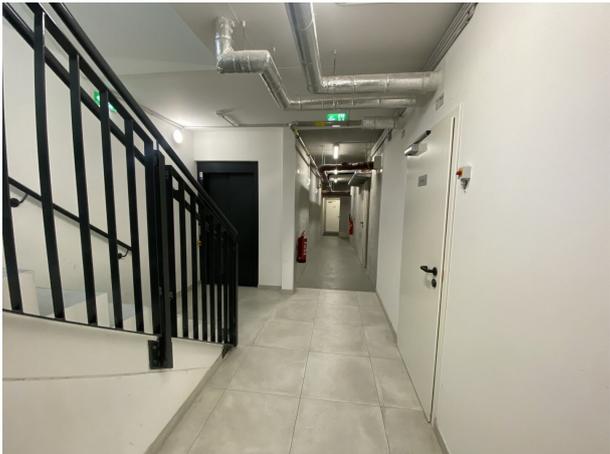








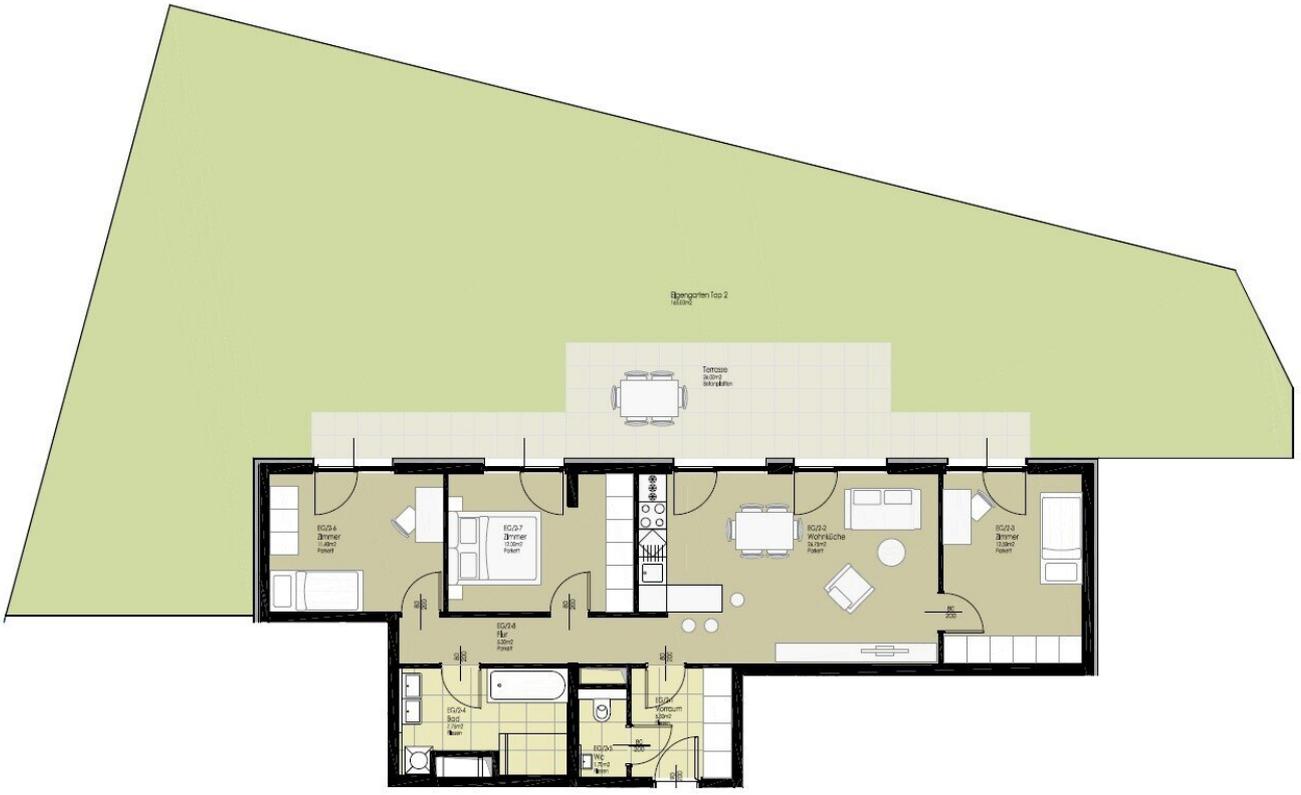






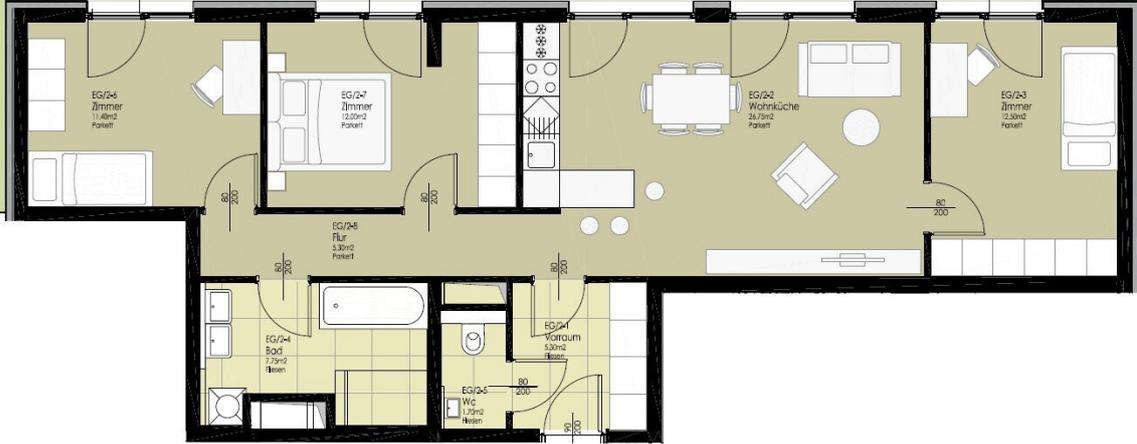
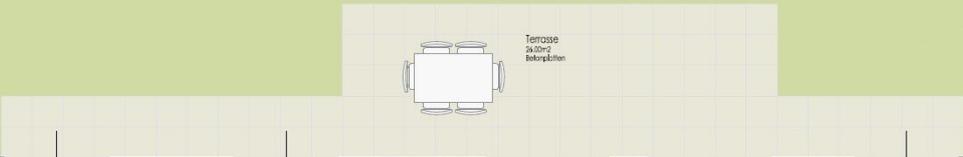



**Wir bewerten Ihre Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!**
Jetzt Termin vereinbaren
+43 664 99 96 09 96



Eingangstreppe
14,60m²

Terrasse
24,07m²
Beklebung



EG/2-6
Zimmer
11,43m²
Parkett

EG/2-7
Zimmer
13,00m²
Parkett

EG/2-8
Wohnküche
24,39m²
Parkett

EG/2-9
Zimmer
12,24m²
Parkett

EG/2-5
Flur
3,33m²
Parkett

EG/2-4
Bad
7,75m²
Mosaik

EG/2-1
Vorraum
5,90m²
Mosaik

EG/2-3
Wc
1,73m²
Mosaik

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

80
200

Objektbeschreibung

Heimkommen und wohlfühlen!

Allgemeines

Sie sind auf der Suche nach einer modernen, großzügigen Wohnung mit eigenem ungewöhnlich **großen Garten** in einer **ruhigen** und dennoch **gut angebundenen Lage** in Wien? Dann sind Sie hier in der unteren Aquäduktgasse genau richtig!

Das 2021 fertiggestellte Bauprojekt eines namhaften Bauträgers hat vieles zu bieten. Neben den üblichen allgemeinen Räumen wie Kinderwagen und Fahrradraum bietet die Anlage vor Allem Ruhe und eine harmonische Eingliederung in die Wohngegend.

Rundum findet man Neubauten und das Aquädukt Liesing mutet beeindruckend neben dem Neubau an. Anmutig ragt es neben den Dächern empor und führt Richtung Stadtmitte. Hier benötigen Sie keinen Tiefgaragenplatz denn direkt vor der Haustüre sind immer genügend Pakplätze vorhanden.

Die Gasbrennwertanlage mit unterstützender Solaranlage sorgt für wohlige Wärme im Haus, die Vollwärmeschutzfassade und natürlich die 3fach verglasten Energiesparfenster in Kunststoff/Alu sorgen allesamt für eine Gesamtenergieeffizienzklasse von A+

So spart man heute Energie und Kosten!

Im Innenraum der Wohnung wurde besonderen Wert auf ökologische Baustoffe gelegt und so wurden die **Zwischenwände aus Ziegel** gefertigt! Wo finden Sie so etwas heute noch bei einer Neubauwohnung?

Alle Materialien, auch in der Wand zum Beispiel bei der Dämmung im Bereich der Fenster wurden durch ökologische ersetzt. Dies macht diese Wohnung zum echten **Unikat**.

Der Grundriss und die Ausstattung

Nach Betreten der Wohnung findet man sich im großen Vorraum wieder der genügend Platz für eine **große Garderobe** oder einen einen Vorzimmerschrank bietet. Direkt hier gelangen Gäste auch zur Toilette. Direkt im Anschluss wartet bereits der **offene Wohnraum**, welcher lichtdurchflutet ist und mit **TEAM 7 Küche** ein **echtes Highlight** bietet (die Küche kann um €29.000,- abgelöst werden). Das Lichtkonzept der offenen Küche mit Insel und **Steinplatte**

sorgt für Harmonie und Wohlbefinden. Das erste Zimmer liegt direkt im Anschluss an den Wohnraum und könnte als Elternschlafzimmer, Büro oder auch Esszimmer genutzt werden. **Die Möglichkeiten sind vielfältig!**

Zwei weitere Zimmer und das wunderbare Bad erreicht man über einen **zentral gelegenen** Vorraum.

Alle Zimmer bieten direkte Sicht und **Ausgang in den Gartenbereich**. So kann man aus der ganzen Wohnung den **Blick ins Grüne** genießen und auch die **groß dimensionierten Terrassentüren** öffnen! Durch die Ausstattung mit **Fliegengittern** kann man die Türen ruhig geöffnet lassen. An heißen Tagen können die Außenrollos vollautomatisch durch betätigen der Taster elektrisch geschlossen werden.

Teilweise ist der Terrassenbereich durch das Geschoß darüber **überdacht**, dazu wurden zwei **zusätzliche Markisen** angebracht, welche sich mit **Fernbedienung** aus- und einfahren lassen.

Vorbereitung für die Alarmanlage inkl. der Verkabelung ist bereits verbaut. Es fehlen lediglich die Sensoren und die Meldeanlage. Es können Bewegungsmelder, Melder an den Fenstern oder andere Geräte installiert werden.

Der Garten

Ein weiteres Highlight dieser exklusiven Wohnung ist mit Sicherheit der **großzügige Garten**. **Ruhig gelegen** und mit viel Liebe zum Detail bepflanzt bietet er Rückzugsort und Wohlfühloase. Neben einem hochwertigen **Hochbeet** findet man zusätzlich eine **Gartenhütte** die viel Stauraum bietet.

Zu erwähnen ist hier auch die Möglichkeit den Gartenbereich **direkt von der Straße aus** zu erreichen, was bei Wohnungen eine wahre Seltenheit darstellt. So müssen Sie keine Säcke oder andere Materialien durch die Wohnung tragen.

Weiters ist es ein Kinderparadies, denn durch eine Gartentüre kann man direkt zum Hauseigenen kleinen Spielplatz mit Schaukel gelangen. Da der Spielbereich tatsächlich wenig genutzt wird ist es fast wie ein kleiner Privatspielplatz.

Tiefgarage und Keller

Das Kellerabteil hat eine angenehme Größe und ist gut erreichbar. Getrennt sind die einzelnen Abteile mit Stahlblechboxen. Natürlich kommt man mit dem Lift bequem ins Untergeschoß.

Tiefgaragenplätze stehen zur Miete im Haus zu Verfügung.

Fazit

Es zahlt sich aus, diese Wohnung zu besichtigen, denn neben einem wirklich tollen Wohngefühl bekommen Sie hier eine werthaltige Wohnung mit seltengroßem Garten in ruhiger Lage mit top Anbindung. Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich diese einmalige Gelegenheit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Finanzierung?

Gerne bleiben wir unserem Kredo "Alles aus einer Hand" treu und unterbreiten Ihnen ein Finanzierungsangebot. Mit über 80 Bankenpartnern können wir für jede Situation und jede Lebenslage die optimale Lösung bieten.

Fragen Sie unser Team, Sie helfen Ihnen auch hier gerne weiter.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap