# Charmante und sehr gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in Rodaun, 1230 Wien – Ihr neues Zuhause

**Objektnummer: 6109/1499**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien,Liesing |
| **Baujahr:** | 1960 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 73,08 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 9,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 249.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 160,71 € |
| **USt.:** | 16,07 € |

## Ihr Ansprechpartner

**Deniz Berber**

Favorite Immobilientreuhand GmbH
Laxenburger Straße 46
1100 Wien

T +43 1 9711034
H +43 660 6360100
F +4314106879

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

®Favorite Immobilien

®Favorite Immobilien

®Favorite Immobilien

®Favorite Immobilien

®Favorite Immobilien

®Favorite Immobilien

EUDORA
®Favorite Immobilien

Rodaun
WEITERE LINIEN
60A
BUS
®Favorite Immobilien

Maßstäblich, nicht maßhaltig!

# Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich im 24h Link die 3D Videotour unter: **https://tour.ogulo.com/jdWO** an, bevor Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten 1230 Wien! Diese gepflegte und lichtdurchflutete Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben benötigen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines Mehrparteienhauses ohne Lift, mit 11 Wohneinheiten.

Mit einer großzügigen Fläche von **73,08 m²** und zwei gut geschnittenen Zimmern ist diese Immobilie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und ausreichend Platz, um Ihre persönlichen Akzente zu setzen.

Allein das großflächige Wohnzimmer umfasst eine Fläche von 28 m². Dieses ließe sich aber ganz einfach trennen und man gewinnt dadurch ein weiteres Schlaf-, Kinder-, oder Arbeitszimmer.

**Der Kaufpreis von 249.000,00 €** macht dieses Angebot besonders attraktiv und eröffnet Ihnen die Möglichkeit, in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu investieren. Genießen Sie die Vorteile eines gepflegten Objekts, das Ihnen sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt.

Die heutige Katastralgemeinde Rodaun grenzt im Nordwesten an den Bezirksteil Kalksburg, im Nordosten an den Bezirksteil Liesing und im Süden an die niederösterreichischen Gemeinden Perchtoldsdorf und Kaltenleutgeben.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie anderer wichtiger Punkte in Wien. Ob für den täglichen Arbeitsweg oder für Ihre Freizeitgestaltung, Sie sind stets flexibel und mobil.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind nur wenige Minuten entfernt, was Ihnen und Ihrer Familie eine hohe Lebensqualität garantiert. Auch Supermärkte befinden sich in der Umgebung, sodass Sie alle Besorgungen schnell und bequem erledigen können.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und werden Sie Teil dieser lebenswerten Nachbarschaft in 1230 Wien. Lassen Sie sich von der perfekten Kombination aus urbanem Lebensstil und ruhiger Wohnlage überzeugen.

Insgesamt bietet diese Wohnung alles, was das Herz begehrt - eine **gute Umgebung**, eine

**optimale Verkehrsanbindung** und eine **ideale Lage** in der Nähe wichtiger Einrichtungen. Zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumimmobilie persönlich zu zeigen!

**Allgemeines:**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

**Frau Deniz Berber** steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0660 636 0100** oder per E-Mail an **d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap