

## **Exklusives Wohnen im Grünen - Wo Träume wurzeln schlagen**



**Objektnummer: 8032**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,76 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	129,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	38,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 291,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,61
<b>Kaufpreis:</b>	499.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	230,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.996,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Krammer**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf



















# Objektbeschreibung

## Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 91 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche:** ca. 130 m<sup>2</sup>
- **Baugrundstück mit 521 m<sup>2</sup>**
- **Vollunterkellert**
- **Ruhelage**
- **Gasheizung**
- **Renovierungsbedürftig**

## Bildungseinrichtungen:

- **Kindergärten:** Zahlreiche Kindergärten in der Umgebung bieten familienfreundliche Betreuung.
- **Schulen:** Die Volksschule und Mittelschulen in Liesing sind gut erreichbar.
- **Höhere Schulen:** Weiterführende Schulen wie Gymnasien und berufsbildende Schulen befinden sich ebenfalls in Liesing.

### **Gesundheitsversorgung:**

- **Ärzte:** Allgemein- und Fachärzte befinden sich in der näheren Umgebung.
- **Apotheken:** Mehrere Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar.
- **Krankenhäuser:** Das Krankenhaus Hietzing sowie private Kliniken in der Umgebung bieten umfassende medizinische Versorgung.

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

- **Supermärkte:** Hofer, Billa und Spar sind fußläufig oder mit dem Auto schnell erreichbar.
- **Shopping:** Das Riverside Einkaufszentrum und das Shopping City Süd (SCS) bieten ein breites Angebot an Geschäften.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- **U-Bahn:** Die U6-Station "Erlaaer Straße" ist in wenigen Minuten erreichbar.
- **Bus:** Zahlreiche Buslinien, wie die 61A und 64A, verkehren in der Umgebung.
- **Schnellbahn:** Die Schnellbahnstation Liesing bietet eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und in die Umgebung.

**Auto:**

- **Straßenanbindung:** Die Südautobahn (A2) sowie die Wiener Außenring Schnellstraße (S1) sind in wenigen Minuten erreichbar.
- **Fahrzeit ins Zentrum:** Etwa 20 bis 30 Minuten je nach Verkehrslage.

**Besonderheiten:**

Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Wohnqualität aus, die besonders bei Familien und Pendlern beliebt ist. Die Kombination aus Ruhe, grüner Umgebung und hervorragender Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv.

**Detailunterlagen**

Bei einer Anfrage werden Sie ein detailliertes Lageexpose erhalten, das zur genauen Einsicht auf alle wichtigen Parameter eingeht. Sie können ebenso alle wichtigen Unterlagen, detailliertere Fotos zu dieser Immobilie einsehen. Falls es diesbezüglich Fragen gibt, bin ich natürlich jederzeit erreichbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.