

## **4-Zimmer Maisonettewohnung mit nord- und südseitigen Außenbereichen Nähe Liesinger Platz**



Loggia südseitig

**Objektnummer: 95232**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,81
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,90 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	163,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



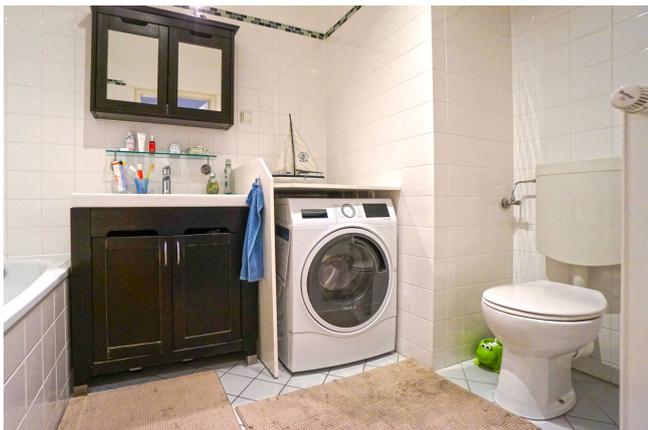
**Elisabeth Greutter**

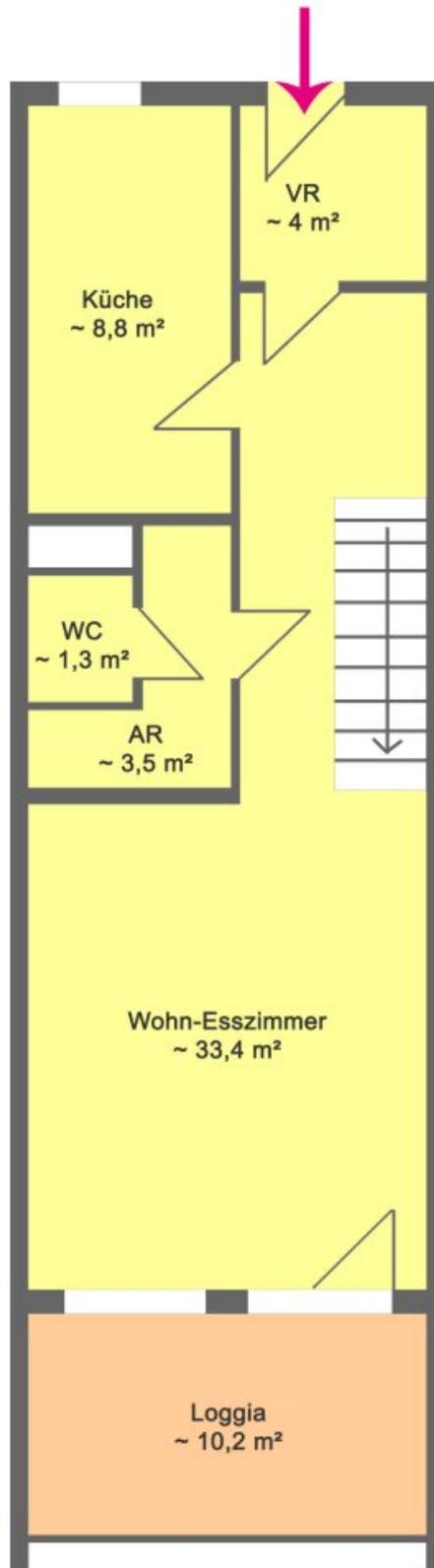
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6

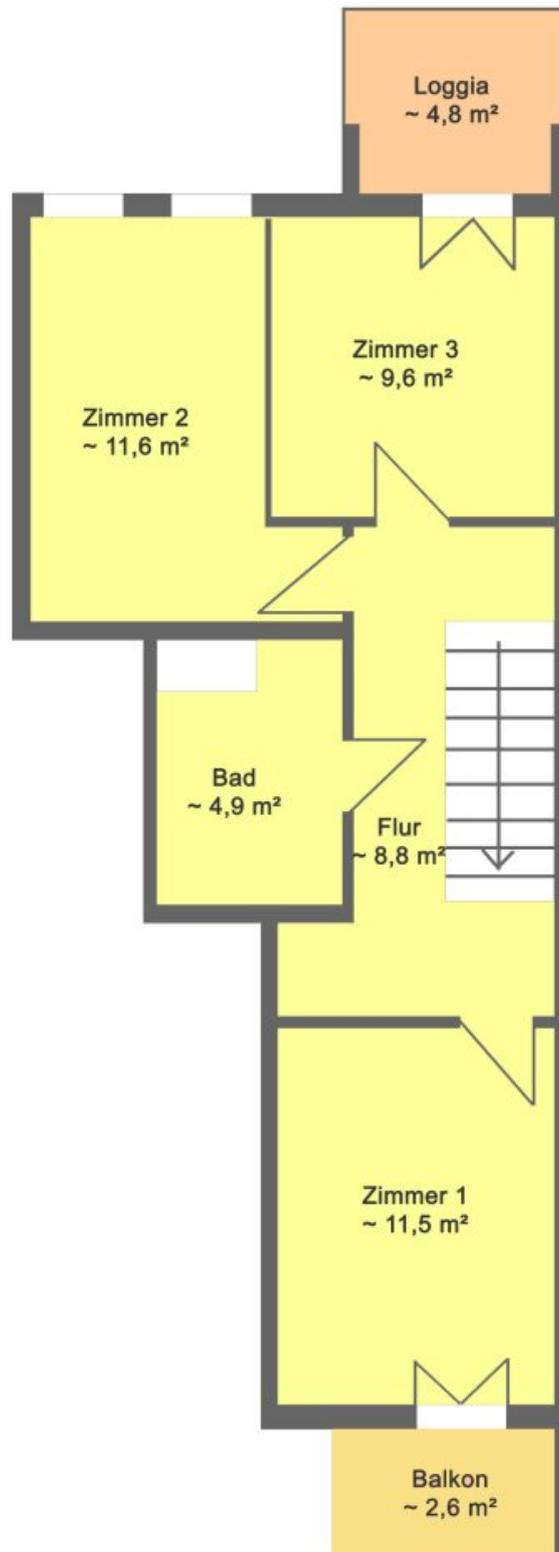












## Objektbeschreibung

Die barrierefrei gestaltete, in Niedrigenergiebauweise errichtete und ca. 2005 fertig gestellte Wohnhausanlage befindet sich in ruhiger, zweiter Reihe zur Breitenfurterstraße. Die sehr gut gepflegte, attraktive 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung liegt im 2. Liftstock mit Blick in den Allgemeingarten und in den Hof und besticht durch ihr ideales Wohnkonzept und ihre Freiflächen sowohl nord- als auch südseitig.

Der Bahnhof Liesing als auch der Bahnhof Atzgersdorf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diverse Bus-Stationen der Linien 60A und 62A liegen direkt vor dem Haus bzw. quasi ums Eck. Ein PKW-Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist im Kaufpreis inkludiert. Es gibt die Möglichkeit einen weiteren Parkplatz anzumieten,.

Die Nahversorgung und Infrastruktur ist hervorragend. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite gibt es einen Lidl und die Drogerie Müller sowie die BIO-Konditorei Hanauer. Nur wenige Gehminuten entfernt liegen Kindergärten oder auch die Volksschule Kirchenplatz. Darüber hinaus steht das ca. 8 Autominuten entfernte Einkaufszentrum Riverside mit zahlreichen Geschäften und Gastronomiebetrieben zur Verfügung.

Auf Ebene 1 befindet sich der Eingangsbereich mit Stiegenaufgang, die DAN-Einbauküche, ein Gäste-WC mit Waschbecken und Abstellraum sowie das helle, freundliche Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die ruhige, hofseitige Südloggia, die über ein Sonnensegel verfügt.

Über eine Treppe mit Holzbelag gelangt man in Ebene 2, wo sich vom zentralen Vorraum kommend ein Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss und ein Schlafzimmer mit Ausgang auf den südseitigen Balkon befindet. Weiters werde noch zwei nordseitige, in den ruhigen Allgemeingarten ausgerichtete Zimmer geboten, an Zimmer 3 ist eine Loggia angeschlossen.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme über Radiatoren. Im Wohn-Esszimmer und der Treppe ist gepflegter Eichen-Parkettboden verlegt, in den Vorräumen und Zimmern liegt Laminatboden, Sanitärräume und Küche sind verflies. Als Stauraum steht noch ein Keller zur Verfügung. Die Anlage verfügt über attraktive Allgemeinbereiche wie Kinderspielplatz, Gemeinschaftsraum, Fahrrad- bzw. Kinderwagenabstellraum, Gemeinschaftsgarten und Waschküche.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap