

**Großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit
Terrasse und Tiefgaragenplatz in absoluter Ruhelage nahe
U-Bahn**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1684/224

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m ²
Lagerfläche:	7,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	7,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	425.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.619,57 €
Betriebskosten:	190,65 €
Heizkosten:	69,24 €
USt.:	33,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

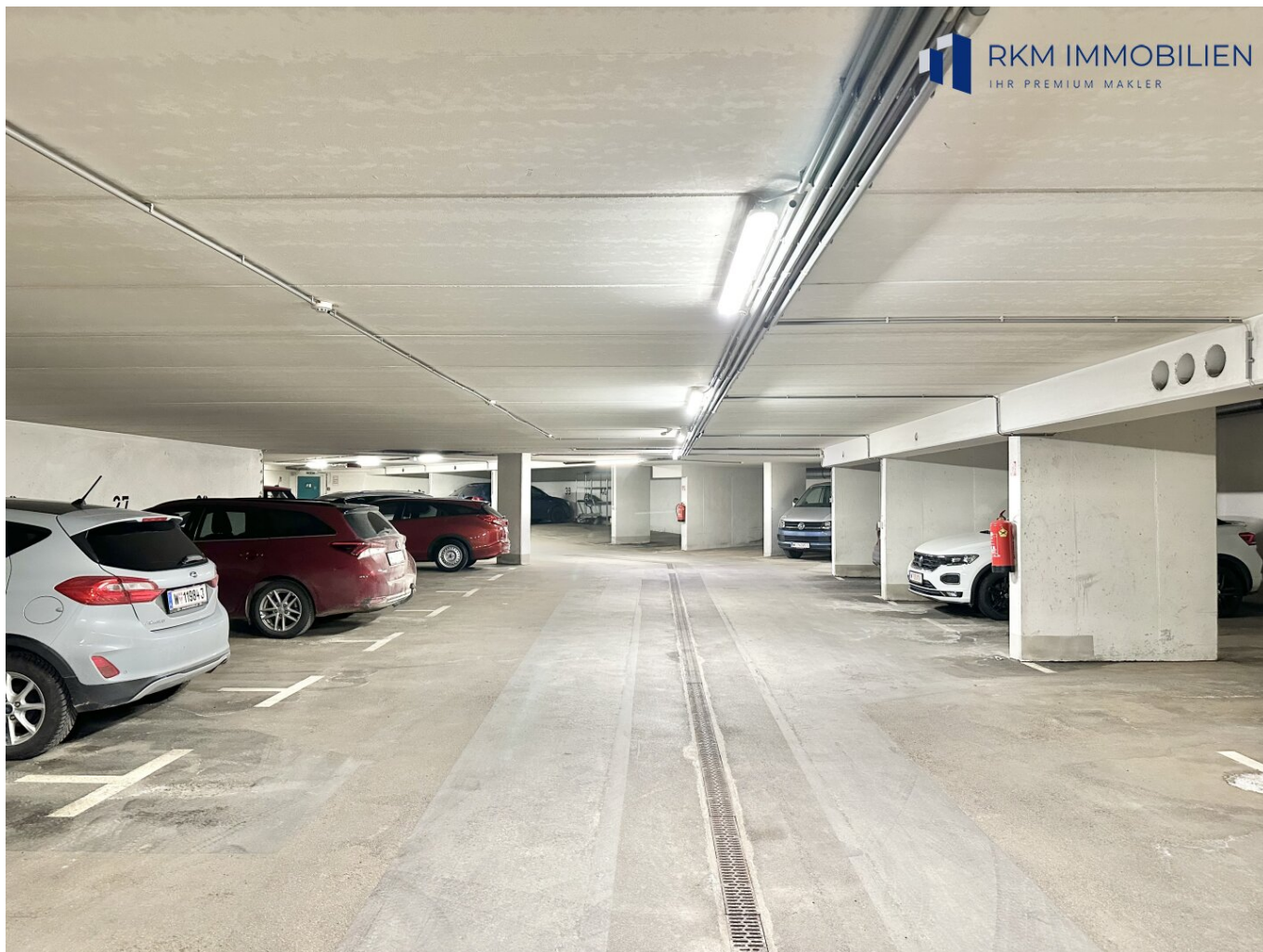


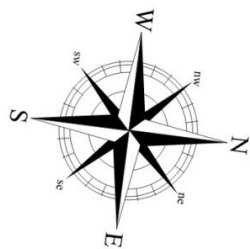












RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine sehr gut geschnittene **4-Zimmer-Dachgeschosswohnung** mit Terrasse und Tiefgaragenstellplatz in **absolut ruhiger Lage** an der Grenze des **12. und 23. Wiener Gemeindebezirks**.

Die Wohnung befindet sich im **Dachgeschoss** eines **gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 2000**. Das Haus verfügt über einen **Lift**, der einen **direkten Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnung** ermöglicht.

Der bauliche Zustand der Liegenschaft ist ausgezeichnet, die Rücklage des Hauses beträgt aktuell **über EUR 246.000,-**, was die nachhaltige Instandhaltung des Gebäudes unterstreicht.

Raumaufteilung

Die Wohnung bietet eine durchdachte und familienfreundliche Raumaufteilung:

- **Vorraum** mit ausreichend Platz für Garderoben und Stauraum
- **Großzügiges Wohnzimmer** (ca. 25 m²) mit Zugang zur **ostseitig ausgerichteten Terrasse** (ca. 9 m²)
- **Separate Küche** (ca. 16 m²) mit Platz für einen Essbereich
 - ausgestattet mit einer **hochwertigen Einbauküche der Marke Leiner (produziert von EWI)**
- **Drei Schlafzimmer** mit jeweils ca. **11–12 m²**, ideal für Familien oder Homeoffice
- **Abstellraum** innerhalb der Wohnung
- **Großes Kellerabteil** mit ca. **7,5 m²**

Ausstattung & Technik

- **Zentrale Gasheizung** mit sehr niedrigen Heizkosten
- **Hochwertige Holzfenster** mit mehrkammerverglasten Isolierglasscheiben

- Einbauküche in **neuwertigem Zustand**
- Voll ausgestattet mit Marken-Elektrogeräten von
Bosch, Siemens, AEG und NEFF

Lage

Die Wohnung liegt in einer **absolut ruhigen Wohnlage** in unmittelbarer Nähe des **Liesingbachs**. Entlang des Bachlaufs befinden sich **Radwege und Spazierwege**, die eine hervorragende Verbindung zur Natur bieten.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine **sehr gute Verkehrsanbindung**:

- **Busstationen** in wenigen Gehminuten erreichbar
- **U-Bahn-Linie U6** in ca. **15 Minuten zu Fuß**
- **Autobahnanschluss** in nur wenigen Fahrminuten

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet:

Supermärkte, Restaurants, Schulen, Kindergärten, Gymnasien, Ärzte, Apotheken und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Wichtiger Hinweis

Die Wohnung wird **inklusive eines Tiefgaragenstellplatzes** verkauft.

Der Kaufpreis für den Stellplatz ist **nicht im Wohnungspreis enthalten** und beträgt **zusätzlich EUR 25.000,-**.

Fazit

Diese Dachgeschosswohnung vereint **Ruhelage, Naturnähe, hervorragende Infrastruktur und hochwertige Ausstattung** und eignet sich ideal für Familien oder anspruchsvolle Käufer.

Vereinbaren Sie rasch einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den zahlreichen Vorzügen dieser besonderen Immobilie!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Einige Fotos sind mit virtuellem Staging bearbeitet, um das volle Potenzial der Immobilie zu veranschaulichen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.500m

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 <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap