

**Sorgenfrei vorsorgen zwischen Rosenhügel & Liesingbach: sehr gute Infrastruktur, Top-Ausstattung**



**Objektnummer: 1939/215152**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,59 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	343.170,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

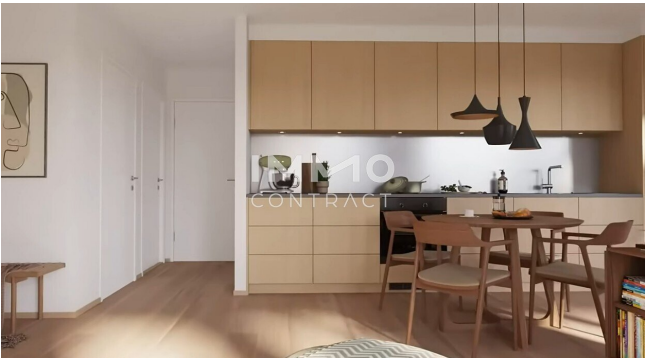
Provision bezahlt der Abgeber.

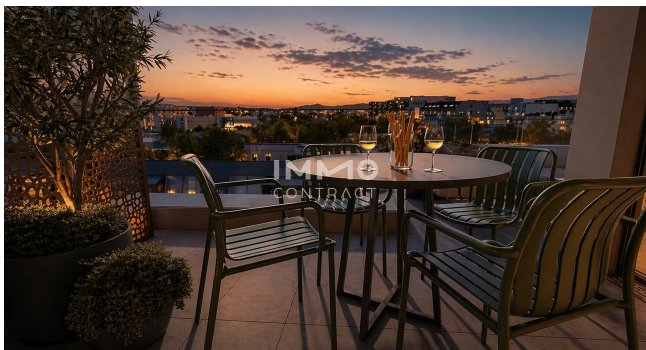
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







Wohnen zwischen  
Rosenhügel und Liesingbach.



TOP 20

HAUS B

3. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	56,32 m <sup>2</sup>
ZIMMER	2
LOGGIAFLÄCHE	5,02 m <sup>2</sup>
BALKONFLÄCHE	6,21 m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM NR. 42	3,59 m <sup>2</sup>
KAUFPREIS	369.000,- €

- ✕ GESCHIRRSPÜLERANSCHLUSS
- ✱ KÜHLSCHRANKANSCHLUSS
- ⊗ WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- GRÜNFLÄCHE
- PFLANZTROG FIX
- PFLANZTROG PORTABEL
- RH RAUWHÖHE



## Objektbeschreibung

Diese gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer gemütlichen und zugleich **großzügigen Wohnküche**, in der sich bei Bedarf ein kleiner Arbeitsplatz ideal integrieren lässt.

Sowohl von der Wohnküche als auch vom Schlafzimmer besteht direkter Zugang zur Loggia bzw. zum Balkon möglich. Mit über 11 m<sup>2</sup> Freifläche genießt man hier ausreichend Platz, um Sonne und frische Luft zu tanken. Die südostseitige Ausrichtung sorgt dabei für angenehmes, helles Wohnambiente.

Die Wohnung befindet sich in einem neu errichteten Gebäude und wird als **Erstbezug** angeboten. Dank der perfekten Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Singles oder Paare und bietet gleichzeitig hervorragende Voraussetzungen als **Anlageobjekt**. Die Kombination aus Größe, zeitgemäßer Ausstattung und gefragter Lage sorgt für sehr gute Vermietungsaussichten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die **ausgezeichnete Infrastruktur**: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar und garantieren ein hohes Maß an Lebensqualität.

***Der korrespondierende Eigennutzerpreis beträgt EUR 369.000,-.***

**Wollen Sie mehr über Investmentmöglichkeiten erfahren? Fragen Sie gleich unverbindlich an!**

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap