

**++ Ruhige Innenhoflage! Neuwertige 2?Zimmer?Wohnung  
mit Balkon & TG – 3 Min zur U6 I MB IMMOBILIEN ++**



offnes Wohnen

**Objektnummer: 4594**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	30,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	360.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	214,00 €

## Ihr Ansprechpartner

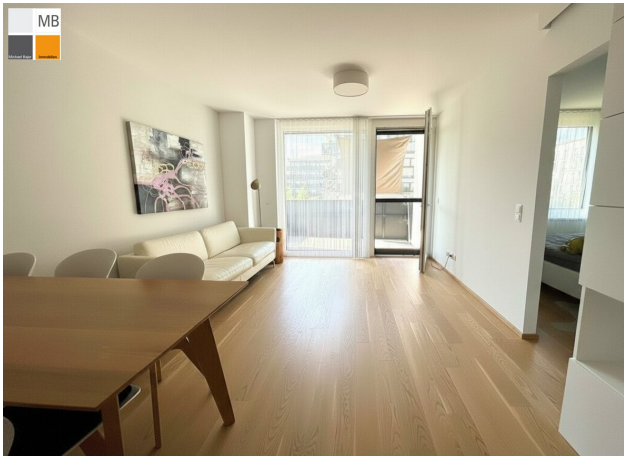


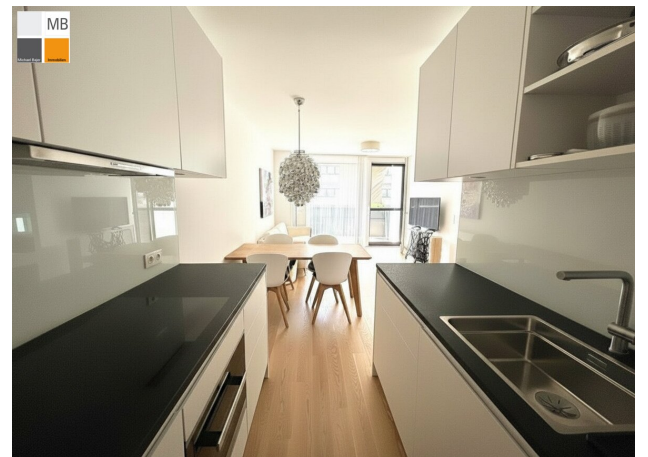
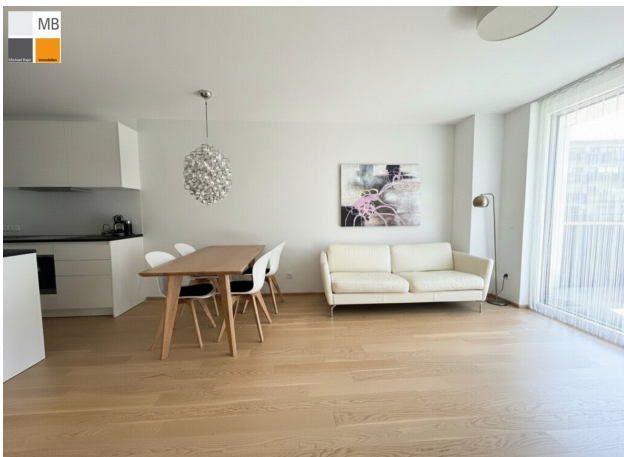
### **Roswitha Adler**

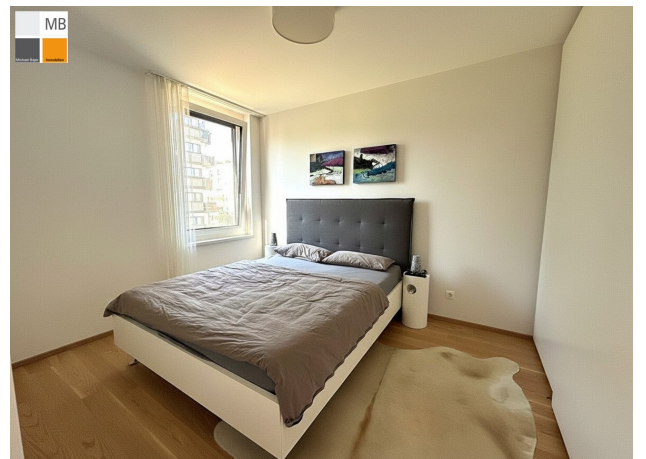
Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

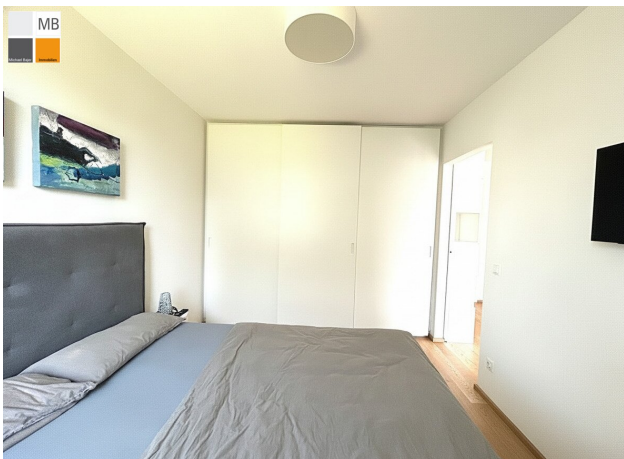
H +43 676 45 54 267

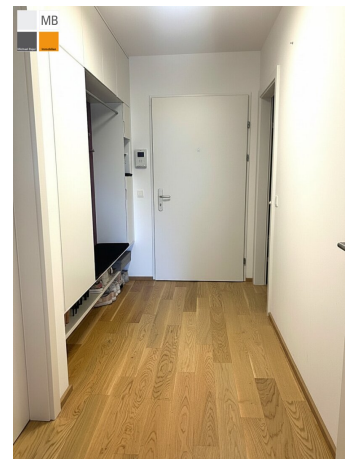
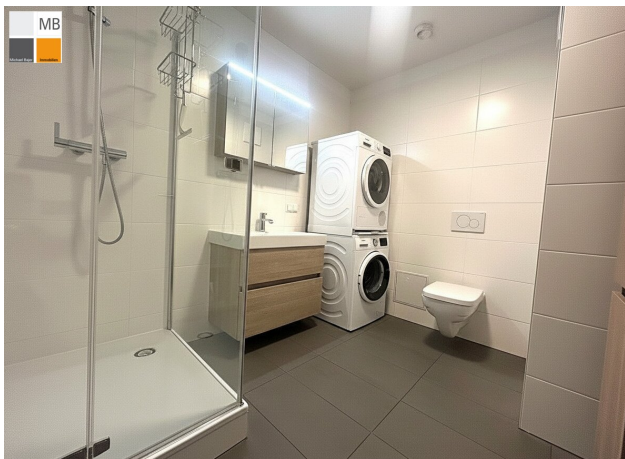
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















Ihre Maklerin im Wienerwald!

**Roswitha Adler**

**0676 / 455 42 67**

adler@mb-immobilien.at

www.mb-immobilien.at

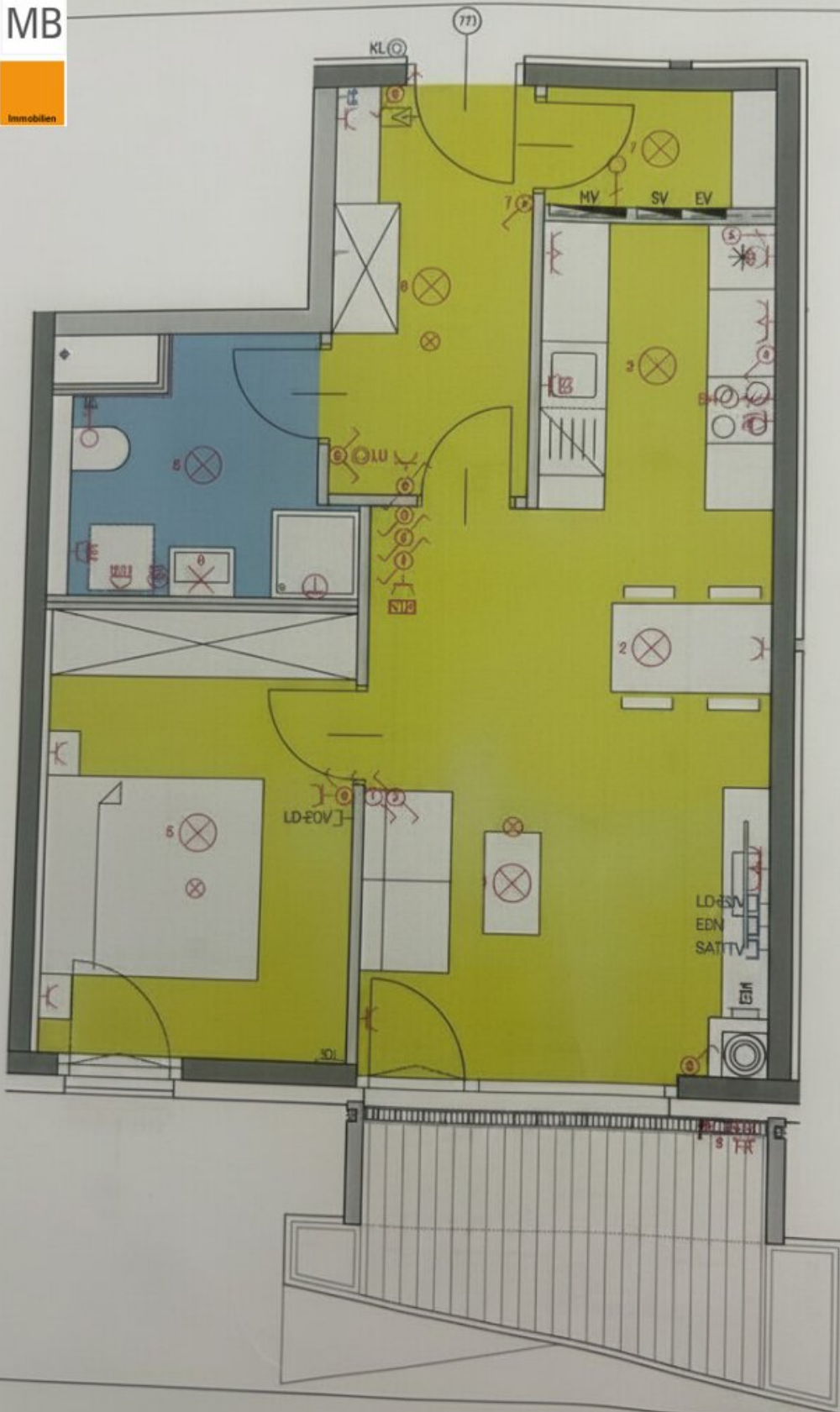


Mehr Leistung. Mehr Mensch.

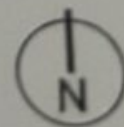
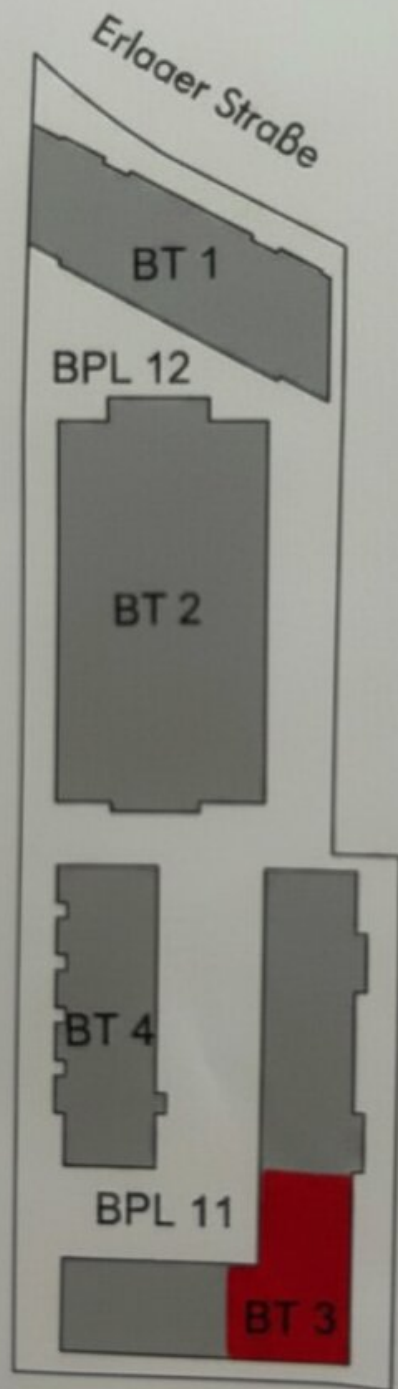
MB

Michael Bayer

Immobilien



VERGABEPLAN TOP 721 | 3 OBERGESCHOSS





## Objektbeschreibung

### ? Dein Rückzugsort in Liesing: 2 Zimmer, Loggia, TG + die U6 ums Eck!

Diese moderne und hochwertig eingerichtete Wohnung vereint stilvolles offenes Wohnen und eine Lage, die den Alltag unglaublich bequem macht. Vollmöbliert, top gepflegt und nur drei Jahre bewohnt – hier ziehst du ein und fühlst dich sofort zuhause.

### ? Wohngefühl, das ankommt!

Die Wohnung liegt ruhig, nicht straßenseitig, geschützt im Inneren eines modernen Wohnbaukomplexes. Dank der großen Fenster, des Eichenparketts und der liebevollen Einrichtung entsteht ein warmes, freundliches Ambiente – ideal für alle, die Komfort und Stil schätzen.

### ? Raumaufteilung:

- Vorzimmer, modern möbliert vom Tischler (Maßarbeit)
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche & WC – modern, anthrazit verflies + möbliert, Waschmaschine + Trockner inkludiert!
- Schlafzimmer – ruhig gelegen
- Kochen/Essen/Wohnen – hell, offen & Zugang zur Loggia
- Loggia/Balkon – perfekt für Kaffee, Sonne & Entspannung und vielleicht auch ein Aperol Spritz abends zum Sonnenuntergang, der vor Ihnen statt findet
- Rücklagentopf ist mit EUR 175.000 gefüllt!
- BK monatlich: EUR 214

### ? Ausstattung – hochwertig & durchdacht:

- neuwertig Einbauküche mit Steinplatte
- Miele-Geräte: Geschirrspüler, Backrohr, Induktionsherd, Kühl-/Gefrierkombi
- Alle Einbaumöbel vom Tischler (Vorzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer)
- wunderschöne Eichenparketten

- hochwertige Feinsteinzeugplatten im Bad
- trockenes Kellerabteil mit ca. 5m<sup>2</sup>
- Loggia - Hälfte ist überdacht
- Tiefgaragenplatz im Kaufpreis inkludiert

## **? Top-Lage im 23. Bezirk – 3 Minuten zur U6!**

Alles für den täglichen Bedarf ist in unmittelbarer Nähe:

- Billa & Spar
- Allgemeinmediziner + Apotheke direkt in der Anlage
- Kindergarten & Schule
- Spielplätze
- Öffis in Gehweite: U6, Busse, schnelle Anbindung in die Stadt

Die Lage ist ideal für Studierende, Berufstätige, Paare und Pensionisten – urban, praktisch und angenehm ruhig.

## **? Warum diese Wohnung besonders ist:**

- sehr edel und voll möbliert & sofort bezugsfertig
- Hochwertige Ausstattung (Miele, Tischlerarbeiten)
- Ruhige Innenlage (!)
- Tiefgaragenplatz inklusive
- Perfekt für Eigennutzer oder als wertbeständige Anlage
- Modernes Wohnhaus (2018)
- Nur drei Jahre bewohnt – Zustand wie neu!

**? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause im Speckgürtel von Wien sichern!**

**Roswitha Adler**

[0676/4554 267](tel:06764554267)

**adler@mb-immobilien.at**

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.**

**Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.**

**Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.**

**Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap