

# **TERRASSEN WOHNUNG MIT GARAGE - GRÜNRUHELAGE - IM HERZEN DES 23. WIENER GEMEINDEBEZIRK**



**Objektnummer: 5047**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,52 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	58,79 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	58,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 55,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,30
Gesamtmiete	1.144,90 €
Kaltmiete (netto)	885,47 €
Kaltmiete	1.039,07 €
Betriebskosten:	134,40 €
USt.:	105,83 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

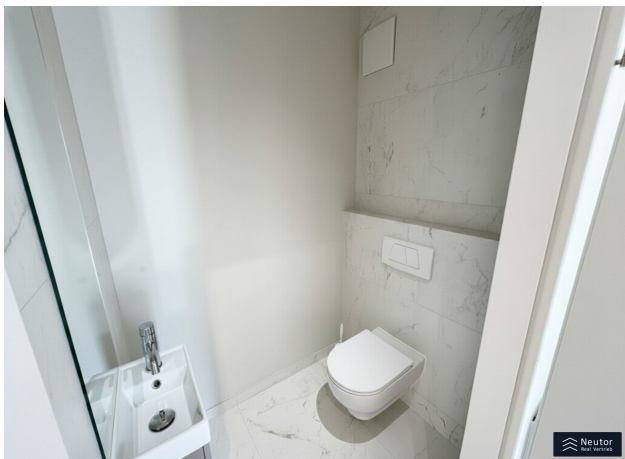
















## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in ruhiger, grüner Lage in Wien-Liesing inklusive Garagenstellplatz. Die Wohnung besticht durch hochwertige Ausstattung, lichtdurchflutete Räume und eine perfekte Kombination aus Komfort und Stil – ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen schätzen.

### Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 52,51 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** ca. 6,28 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2
- **Küche:** moderne Einbauküche
- **Badezimmer:** 1, mit Dusche
- **WC:** Separat angelegt mit Handwaschbecken
- **Waschmaschinenanschluss:** vorhanden
- **Stockwerk:** 1. Etage
- **Kellerabteil:** Ja
- **Garage:** Ja
- **Zustand:** Neuwertig

## **Beschreibung:**

Diese charmante und helle Wohnung überzeugt durch moderne Ausstattung, hohe Wohnqualität und ein harmonisches Raumkonzept. Über den zentralen Vorraum gelangen Sie in das geräumige Schlafzimmer sowie in das stilvolle Badezimmer mit bodengleicher Dusche und WC. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer voll ausgestatteten Einbauküche. Vom Wohnraum aus gelangen Sie auf die ca. 6 m<sup>2</sup> große Terrasse, welche zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Ambiente. Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet und bietet ein modernes Zuhause in einer der gefragtesten Wohngegenden von Liesing. Die Wohnung wurde im September 2025 saniert.

## **Kosten:**

- **Bruttomiete:** € 1.144,90 inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.
- **Heizkosten:** € 88,85 inkl. gesetzlicher USt.
- **Warmwasser:** € 10,98 inkl. gesetzlicher USt.
  
- **Kautions:** 3 BMM
  
- **Provision:** keine

## **Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse in Wien-Liesing, unweit des Maurer

Hauptplatzes. Die Lage vereint urbanes Wohnen mit viel Grün und hervorragender Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- **Maurer Rathauspark**
- **Napoleonwald**
- **Klinik Hietzing**
- **Orthopädisches Spital Speising**

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet:

- Straßenbahnlinie 60
- Buslinien 56A, 58B und 60A

Diese bringen Sie bequem nach Hietzing, Speising und direkt zum Schloss Schönbrunn. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Banken, Schulen und gemütliche Heurige sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.250m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <1.000m  
Post <1.250m  
Polizei <2.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <3.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.750m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap