

## Maisonettewohnung zwischen Liesing und Kalksburg

REISCHEL  
immobilien



WhatsApp Image 2025-04-29 at 11.44.23b

**Objektnummer: 1171**

**Eine Immobilie von Reischel Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Wohnfläche:</b>	115,19 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	115,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,04 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 99,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,04
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20 % MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



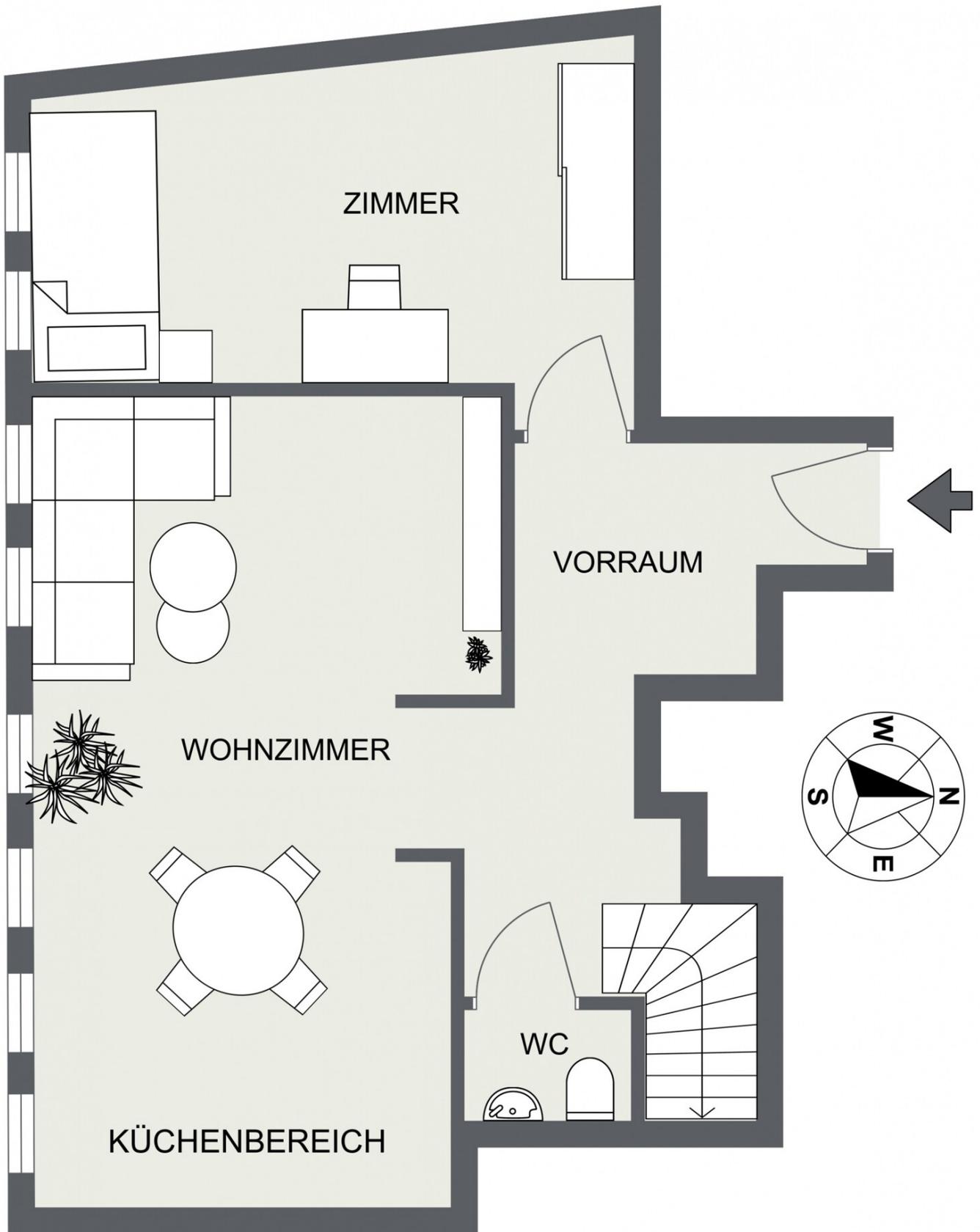
### Sasa Nika

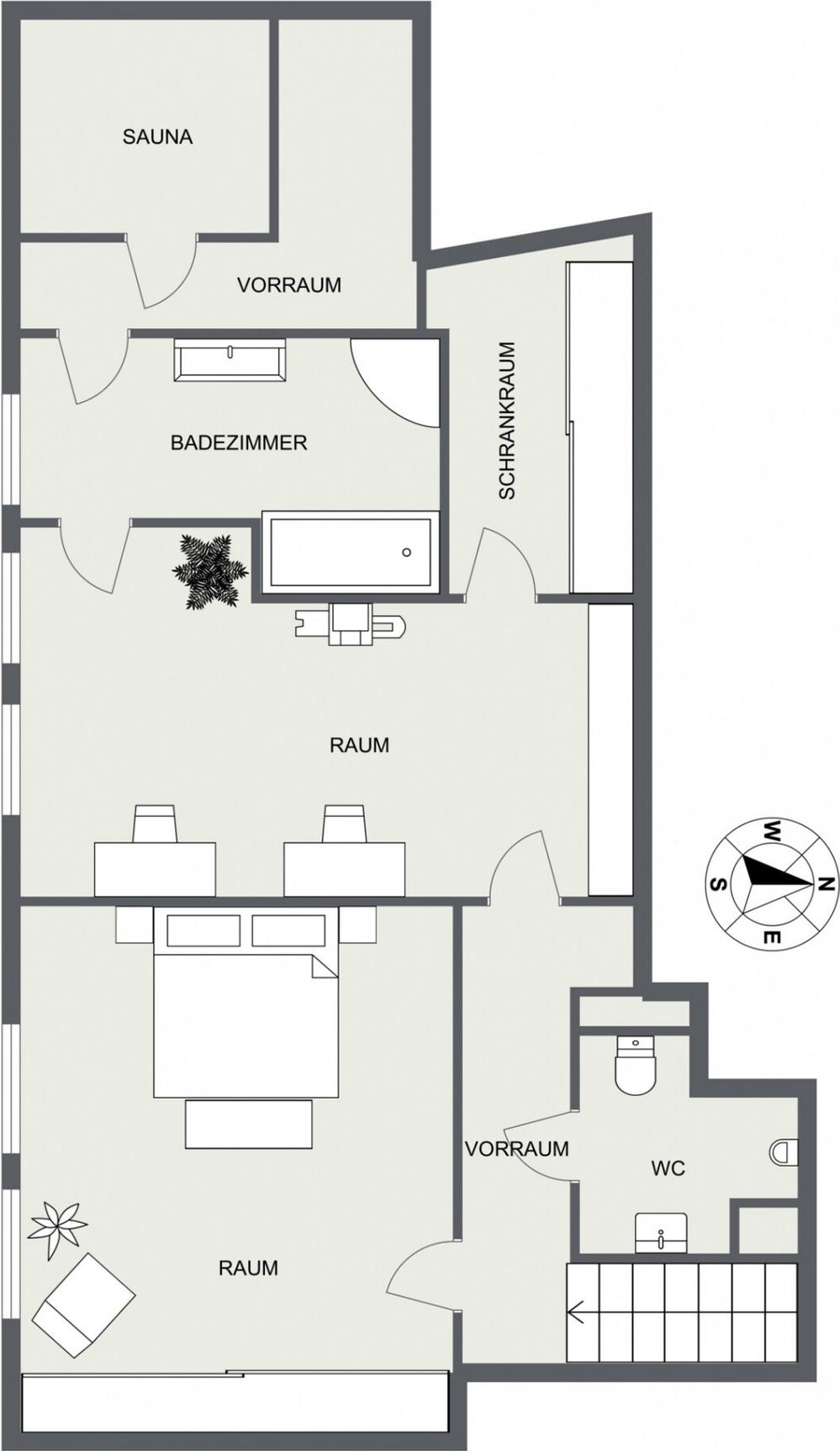
Reischel Immobilien GmbH  
Breitenfurter Straße 372 D/Stg. 9  
1230 Wien

T +43 1 336 8080 30









## Objektbeschreibung

Die Maisonette-Wohnung befindet in einer kleinen Wohnanlage zwischen Liesing und Kalksburg. Von hier sind Sie schnell im Wienerwald, aber auch schnell am Liesinger Platz bei der S-Bahn, oder zum Einkaufen im Shopping Center Riverside. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen (Erdgeschoss und Souterrain) mit einer Gesamtwohnnutzfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>. Insgesamt bietet sie 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, 1 weiteres Durchgangszimmer, einen zentralen Wohn-/Essbereich, ein Bad, 2 WC, einen Schrankraum und eine Sauna.

Erdgeschoss ( ca. 55, 30 m<sup>2</sup>): - ein großer Wohnbereich mit Platz für eine offene Küche - ein Schlafzimmer - separates WC mit Waschbecken - Stiege ins Souterrain

Souterrain ( ca. 59,89m<sup>2</sup>): Diese Ebene liegt unter der Erde, hat aber sehr große Fenster und ist dadurch trotzdem hell. Auch isoliert die Erde die Kälte, sodass es hier kuschelig warm ist. - ein Raum, der sich als Schlafzimmer eignet - ein Durchgangsraum, ideal als Home-Office - ein Schrankraum - ein Bad mit Wanne und Dusche - Weiters ein Kellerraum (ca. 11m<sup>2</sup>) derzeit als Sauna umgebaut und mit der Wohnung verbunden.