

# **Barrierefreies Wohnen an der Liesing - Ruhige Gartenwohnung in der Nähe von Kalksburg**



Garten

**Objektnummer: 1748/75**

**Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	133,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	399.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Au

### Provisionsangabe:

3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

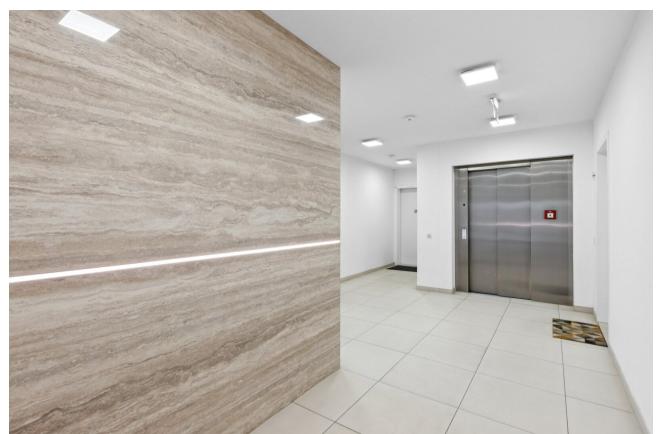
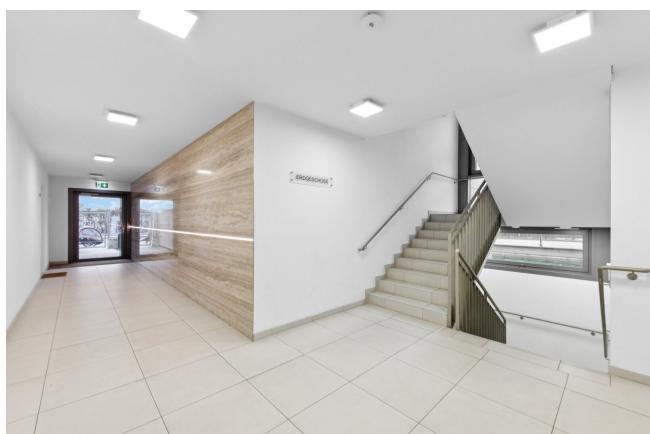
### Engel & Völkers Wien MMC

EUV Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 4 / 2  
1010 Wien

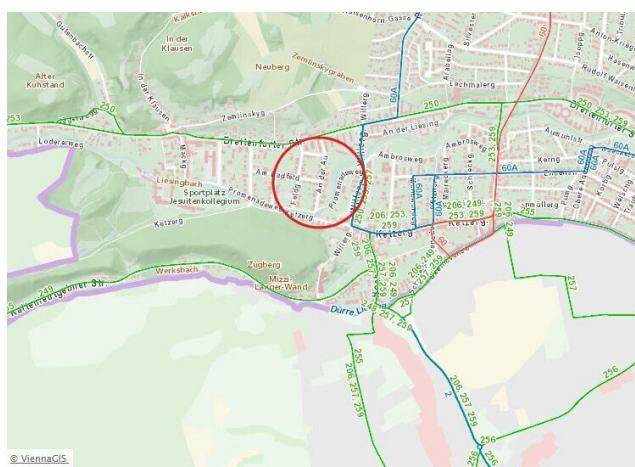
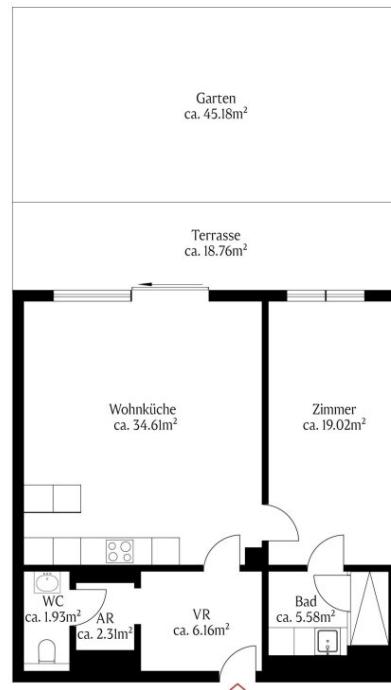
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

Ihr grünes Wohnglück wartet in dieser stilvollen Gartenwohnung, gelegen in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2014 in Top-Lage. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorräum, der direkt zu einem praktischen Abstellraum sowie einem separaten WC führt. Das Herzstück der Wohnung bildet der helle und einladende Wohnbereich mit seiner modernen DAN-Küche, von dem Sie direkten Zugang zu Ihrem ruhigen Garten haben – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien. Das angrenzende Schlafzimmer mit ca. 19 m<sup>2</sup> bietet genügend Raum für ein komfortables Doppelbett und die Einrichtung eines Arbeitsplatzes. Ihr privater Rückzugsort ist das stilvolle Badezimmer en suite, ausgestattet mit einer modernen Walk-In Dusche und einem Waschmaschinenanschluss. Die gesamte Wohnung besticht durch hochwertige Parkettböden, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Zudem sind Außenbeschattung und eine Alarmanlage für höchsten Wohnkomfort und Sicherheit vorhanden. Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen ein großes Kellerabteil zur Verfügung. Die aktuellen Betriebskosten belaufen sich auf EUR 259,22 inklusive Rücklage und Umsatzsteuer. Die Wohnanlage überzeugt durch ihre sehr gute Lage, die ein ruhiges Wohnumfeld im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbindet. Diese Wohnung ist ideal für alle, die ein modernes und komfortables Zuhause mit Garten in einer attraktiven Lage suchen.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

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

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <7.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap