

"LEBEN, LACHEN & LATTE MACCHIATO" - Wohnen wie im Urlaub!



AUSSENANSICHT MIT PARKANLAGE

Objektnummer: 1577

Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,75 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,40 m ²
Heizwärmebedarf:	A 19,23 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	364.000,00 €
Betriebskosten:	116,82 €
Heizkosten:	30,66 €
USt.:	16,28 €
Provisionsangabe:	

13.104,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Michaela Kühberger-Reiter















© Grundrissprofi.de

Objektbeschreibung

LEBEN, LACHEN & LATTE MACCIATO - WOHNEN WIE IM URLAUB!

WOHNCLOUD - SCHMUCKSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT CHARAKTER, HERZ UND CHARME

BESCHREIBUNG

Stell dir vor: morgens mit Kaffee am Balkon in die Sonne blinzeln, abends gemeinsam in der offenen Wohnküche kochen und den Tag ausklingen lassen. Genau das erwartet dich hier.

Die 54,75 m² große Wohnung bietet **zwei optimal geschnittene Zimmer**, die hell, freundlich und vielseitig nutzbar sind. Ob gemütliches Wohnzimmer mit offener Küche oder ein ruhiges Schlafzimmer als Rückzugsort – hier passt alles perfekt zusammen.

Die moderne Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen ein – und ja, hier kann man auch mal mit Freunden Pizza selber machen oder ein Candlelight-Dinner zaubern.

Der **Balkon mit Grünblick** ist euer Extra-Bonus: ob Frühstück mit der Sonne ins Gesicht, After-Work-Drink am Abend oder einfach mal Füße hochlegen – hier habt ihr eure private Wohlfühloase mit **absoluter Ruhelage** mitten in Wien, dieser Außenbereich ist mehr als nur ein Balkon, er ist euer kleines Stück Natur mitten in der Stadt.

FAKTEN

- **Wohnfläche:** 54,75 m², absolute Ruhelage
- **Zimmer:** 2 helle, gut geschnittene Räume
- **Balkon:** privater Rückzugsort mit Grünblick
- **Küche:** moderne neuwertige Einbauküche im offenen Wohnbereich
- **Ausstattung:** Möblierung, Parkett, Fliesen, Bad mit Wanne
- **Komfort:** Lift, Tiefgaragenstellplatz
- **Autofrei**, ruhig, grün und direkt am Liesingbach

Hier wohnt ihr mitten in einer **autofreien Zone** – kein Autolärm, keine Abgase, keine Parkplatzsuche. Stattdessen gehören die Wege **Fußgängern und Radfahrern**, die sich direkt in der grossen Parkanlage der Wohnung und am **Liesinger Bach** entlangschlängeln.

Euer Alltag wird dadurch richtig entspannt:

- Einkaufen? **Zu Fuß oder mit dem Rad** in wenigen Minuten erledigt.
- Freizeit? **Joggen, Radeln oder Spazieren** direkt vor der Haustür.

- Erholung? Einfach am Bach entlang schlendern und den Kopf freibekommen.

Und das Beste: Euer Auto ist trotzdem immer griffbereit. In der **hauseigenen Tiefgarage** parkt es sicher und trocken – ideal für Wochenendausflüge oder wenn's doch mal etwas weiter weg gehen soll.

WOHNCLOUD FAZIT

Urbanes Wohnen mit Natur-Feeling.

Diese Wohnung ist kein Kompromiss, sondern ein Statement: **modern, komfortabel, jung** – und ideal für Paare oder Single, die mehr wollen als Standard. Hier könnt ihr ankommen, euch entfalten und das Leben genießen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap