

## Top sanierte Dreizimmerwohnung, Westloggia



**Objektnummer: 4328**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 113,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,66
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,43 €
<b>USt.:</b>	16,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

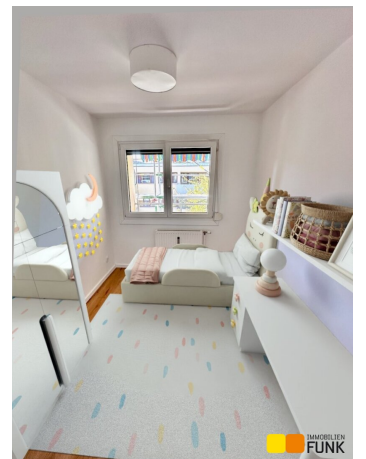
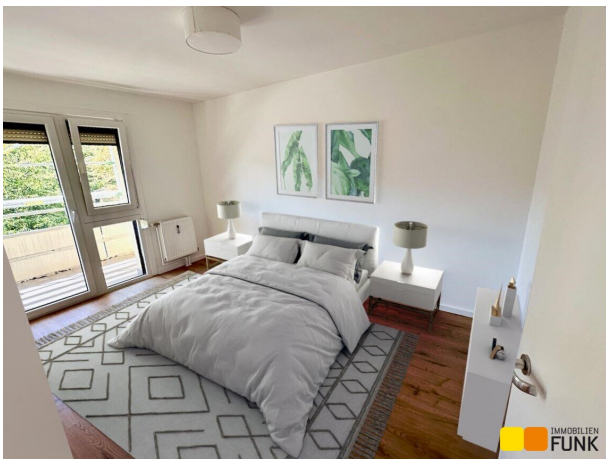
8.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Walter Mitterstöger**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien







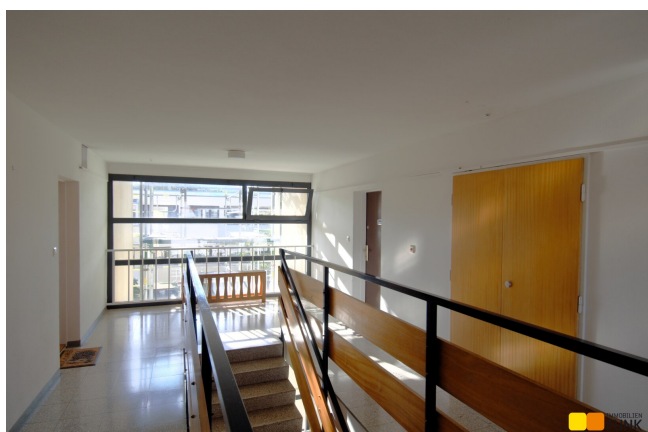
IMMOBILIEN  
**FUNK**

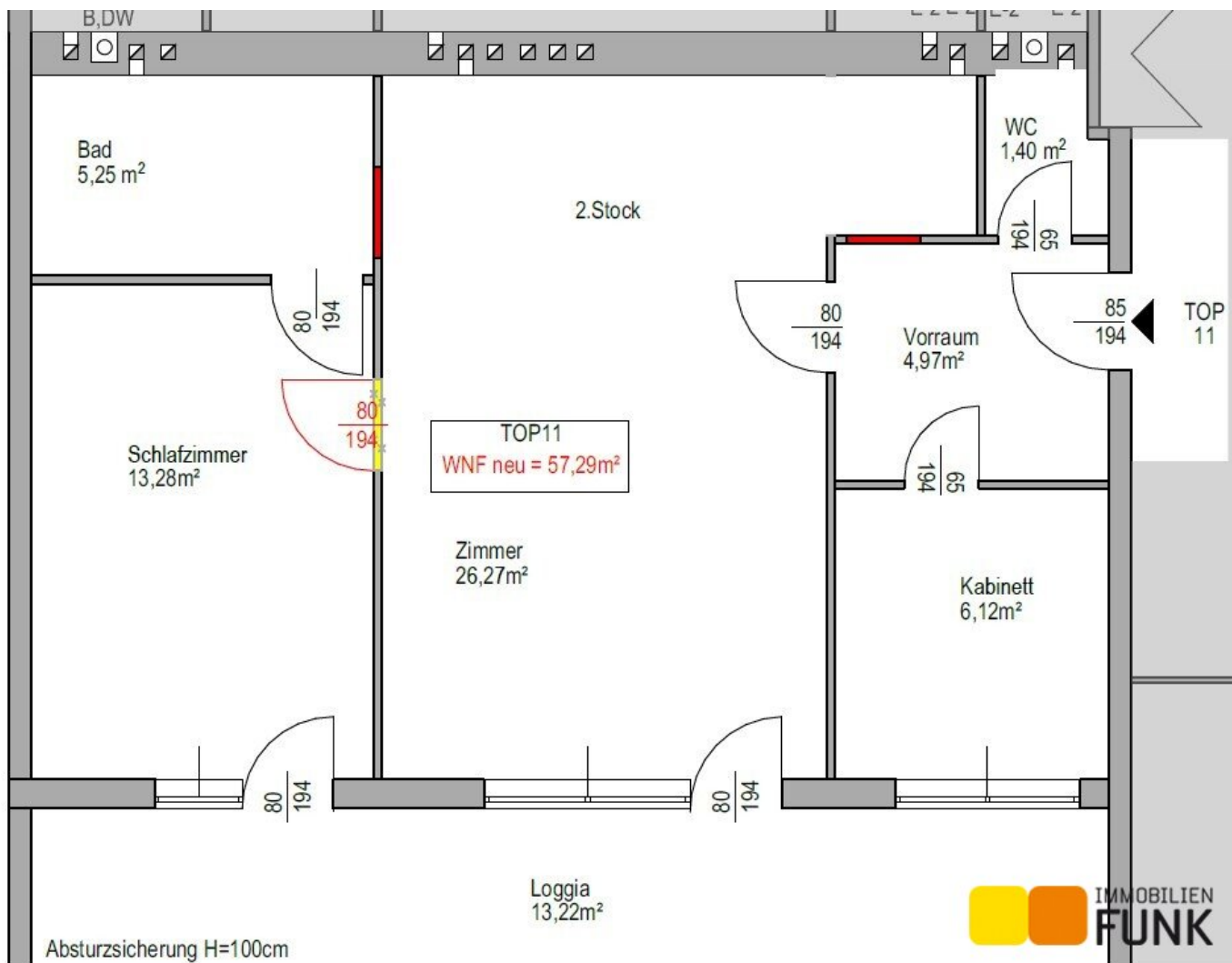


IMMOBILIEN  
**FUNK**

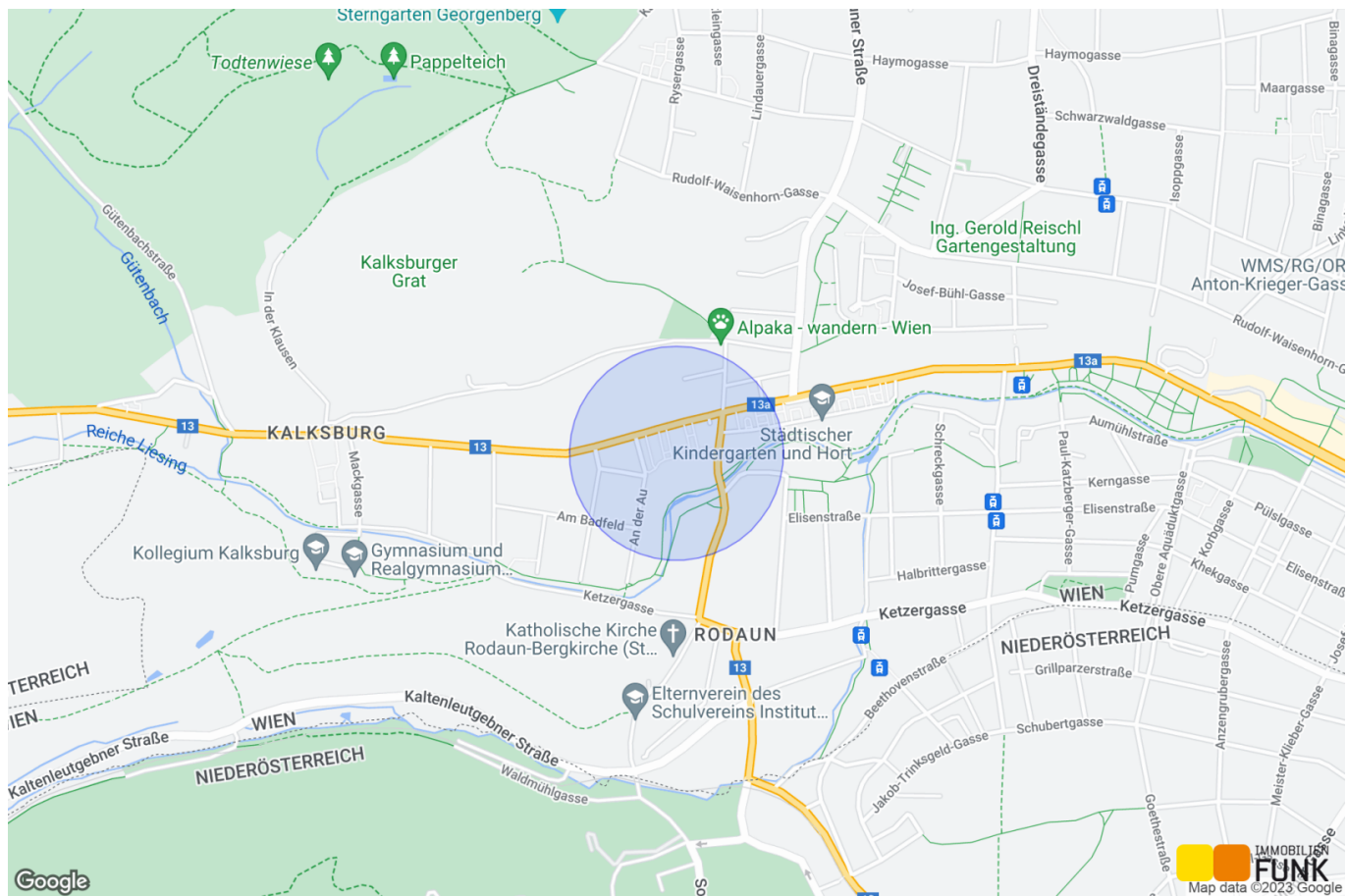


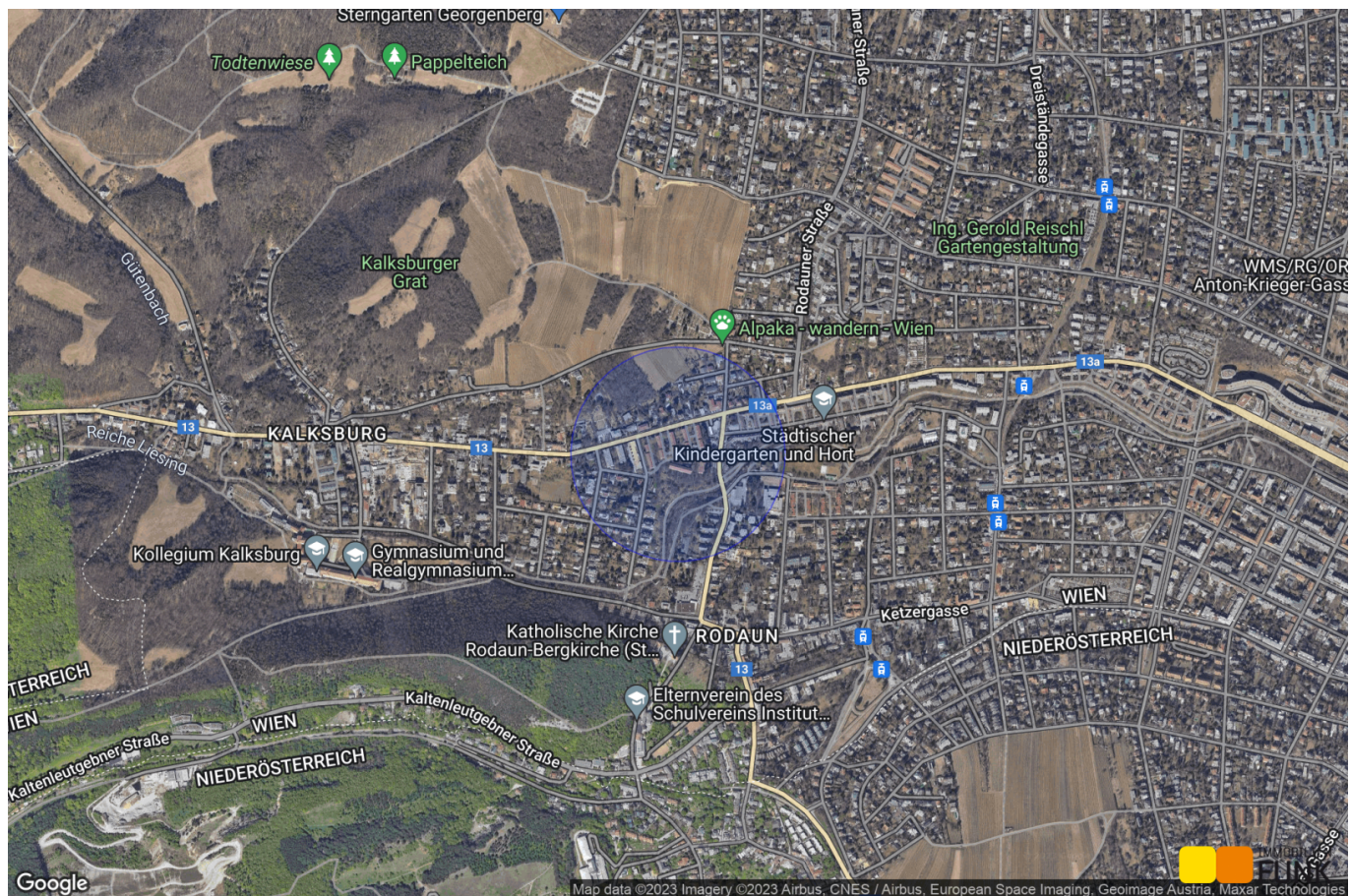
IMMOBILIEN  
**FUNK**













# Objektbeschreibung

## Lage und Infrastruktur

Zum Verkauf gelangt eine liebevoll sanierte Dreizimmerwohnung in Liesing, nahe dem Lainzer Tiergarten. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter eine BILLA und SPAR Filiale sowie die Apotheke Rodaun sind innerhalb von 10 Gehminuten erreichbar. Die unmittelbare Nachbarschaft bietet zudem ein gemütliches Café und zwei Restaurants. Nur etwa 4 Autominuten entfernt, befindet sich das Einkaufszentrum "River Side", welches eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten bietet. Außerdem sind entlang der Breitenfurter Straße zahlreiche Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen ansässig. Die Bushaltestelle der Linien 253, 254 und 60A ist nur etwa 3 Gehminuten entfernt und bietet Ihnen eine bequeme Anbindung zum Bahnhof Liesing, von dem aus Sie mit den S-Bahnlinien S2, S3 und S4 hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sind. So erreichen Sie das Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) in ca. 40 Minuten.

## Objekt und Ausstattung

Die kürzlich sanierte Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (ohne Lift) in einer im Jahr 1970 errichteten Wohnhausanlage und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 57,29 m<sup>2</sup> und zusätzlich eine westseitig orientierte Loggia mit etwa 13 m<sup>2</sup> Fläche, die zum genießen der Nachmittagssonne einlädt. Der Vorraum, die Wohnküche, das Schlafzimmer und das Kabinett sind mit hochwertigem Holzparkett ausgestattet. Das Badezimmer und das separate WC mit Handwaschbecken sind mit keramischen Fliesen belegt. Das Badezimmer bietet zwei Handwaschbecken, eine Walk-In Dusche, einen Handtuchheizkörper und einen Waschmaschinenanschluss. Die Wohnküche ist mit einer neuen, geschmackvollen Einbauküche ausgestattet und bietet Spüle, Herd, Backofen und einen Kühlschrank.

## Raumaufteilung

Sie betreten die Wohnung über einen Vorraum der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Vom Vorraum gelangen Sie rechter Hand in das ca. 1,40 m<sup>2</sup> WC und linker Hand in das etwa 6,12 m<sup>2</sup> große Kabinett. Geradeaus erreichen Sie die lichtdurchflutete Wohnküche mit einer Wohnfläche von ca. 26,27 m<sup>2</sup>. Über die Wohnküche gelangen Sie weiters in das ca. 13,28 m<sup>2</sup> Schlafzimmer mit Zugang zum etwa 5,25 m<sup>2</sup> großen Badezimmer. Die große, westseitige Loggia ist sowohl über das Schlafzimmer als auch über die Wohnküche begehbar.

## Resümee

Geschmackvoll sanierte Wohnung, ideal für Singles und junge Paare. Am grünen Stadtrand Wiens.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.500m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap