

## **Am Liesingbach: Maisonette mit sonniger Terrasse**



Haus an der Liesing (Weihnachtsbaum KI-generiert)

**Objektnummer: 2279\_2811**

**Eine Immobilie von RE/MAX Living in Wien-Liesing**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Maisonette             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 2000                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 103,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 11,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 60,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,13                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 349.000,00 €                     |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Markus Jerko**

RE/MAX Living in Wien-Liesing

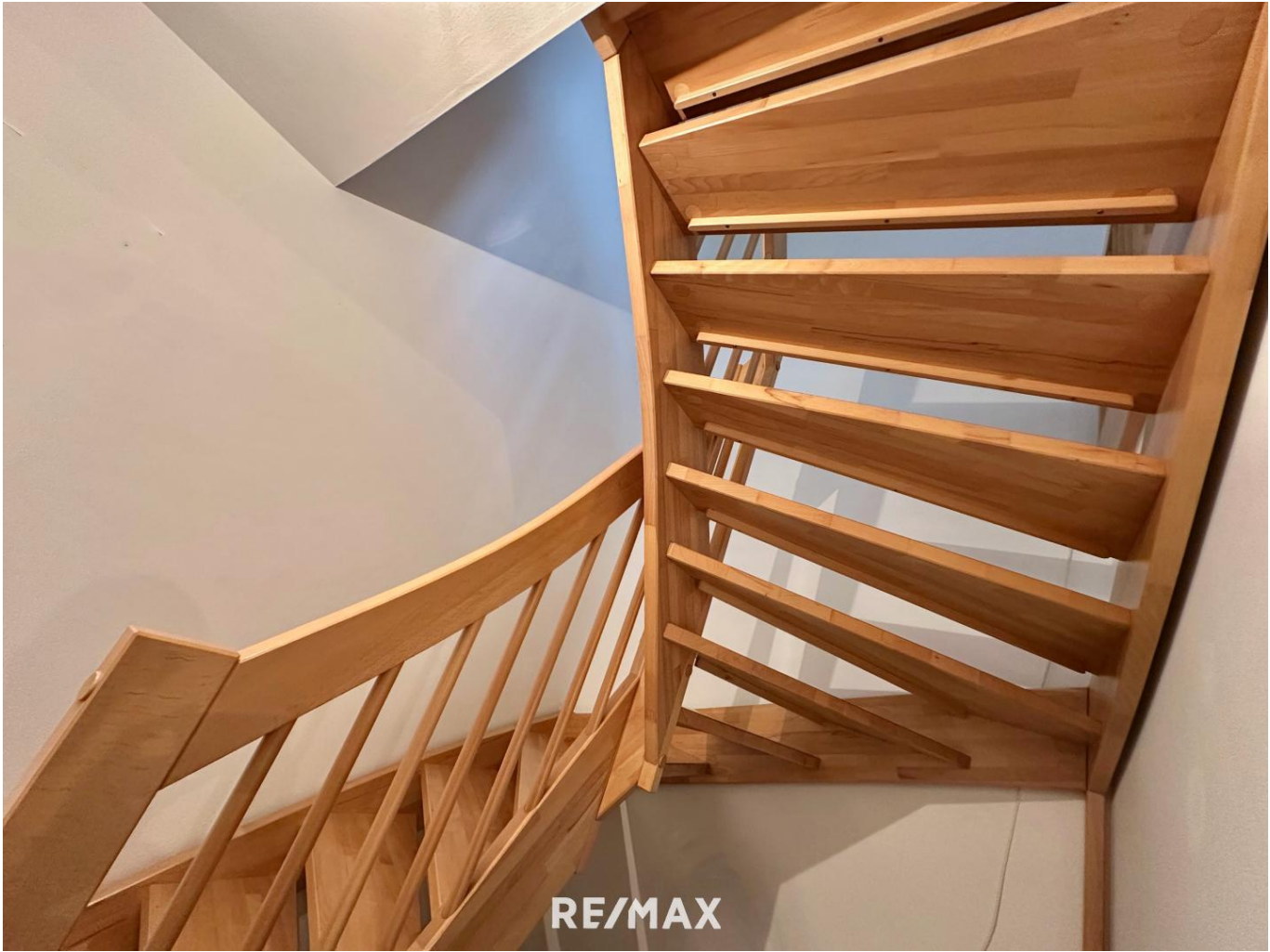




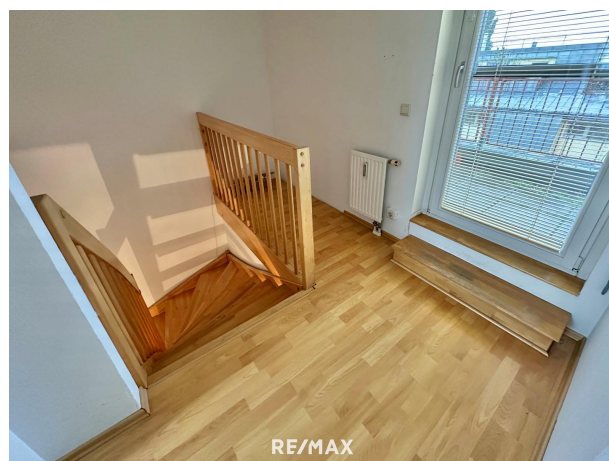
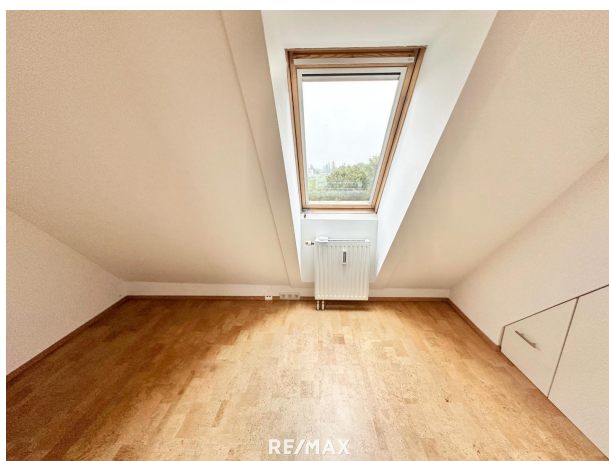




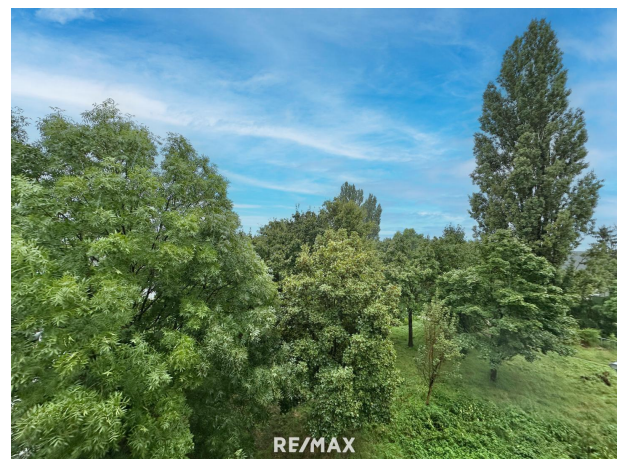
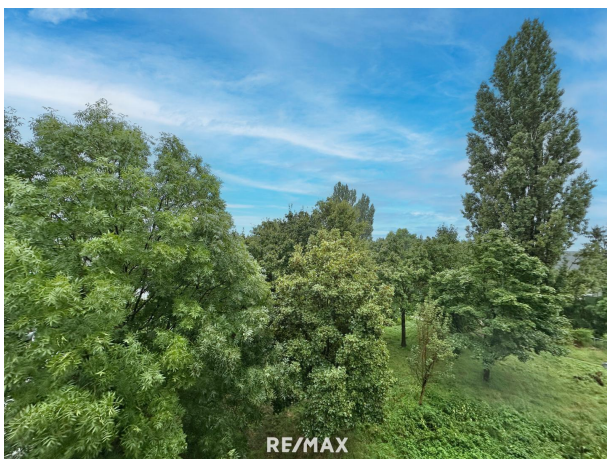
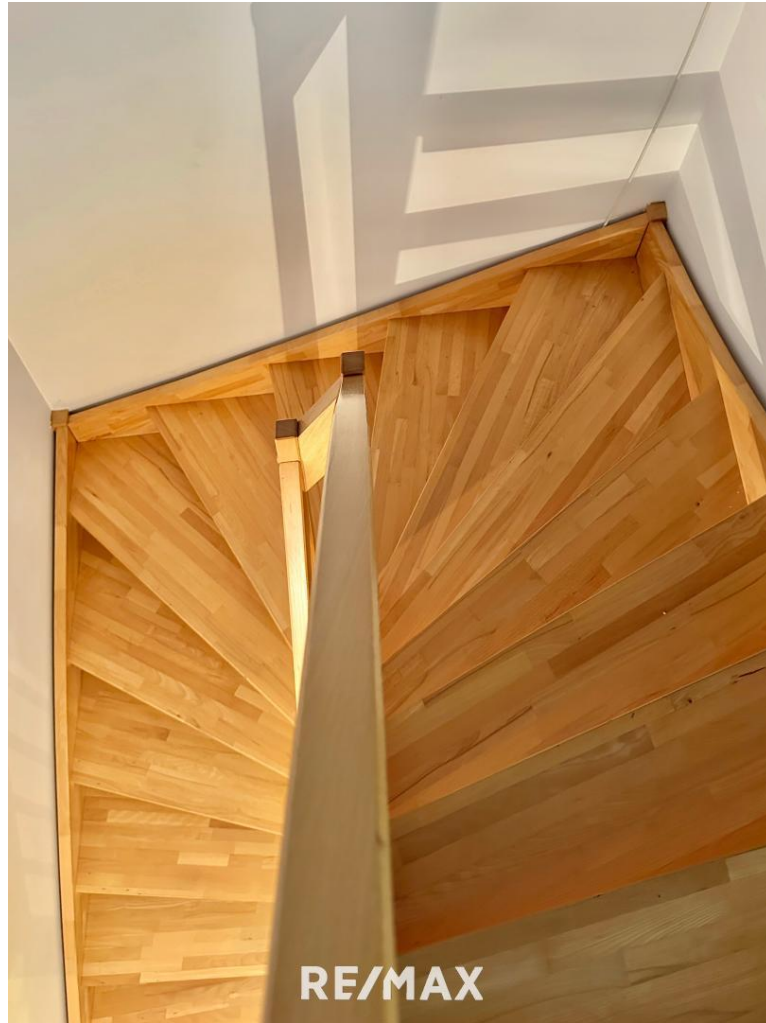




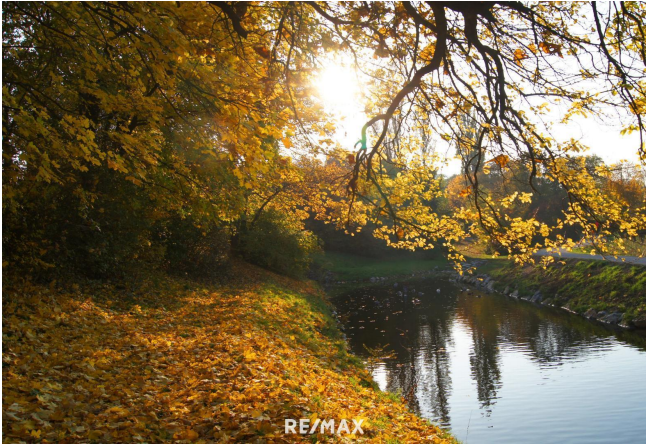




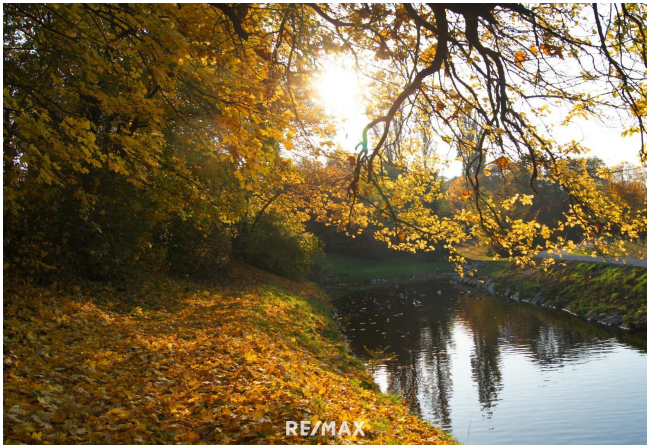














## Objektbeschreibung

Maisonette = Dachgeschosswohnung mit 2 Ebenen, etwas Besonderes, kein „0815“ - Blick ins Grüne - 3 Zimmer und ein kleines viertes, also 3,5 - Gepflegter Zustand, Küche kürzlich erneuert, Baujahr ca. 2000 - großes Kellerabteil - Garagenplatz optional zu kaufen

Ihr neues Zuhause erwartet Sie in einer Wohnhausanlage in einer Einbahnstraße neben dem Liesingbach, viel Grün und Natur sowie der Radweg in der Nähe. Neben diesem schönen Umfeld für Entspannung oder Sport erreichen Sie Vieles für den täglichen Bedarf in Gehdistanz, z.B. Supermarkt, Apotheke, ein paar Lokale, Beauty-Studio, Schulen, Autobus etc.

Im 2.Stock (ohne Lift) kommen Sie in die Wohnung. Das Vorzimmer bietet Platz für Garderobe, Schränke etc. und von da betreten Sie die weiteren Räume:

Rechts das Badezimmer, links das WC und geradeaus geht es in das große Wohn-Ess-Zimmer. Von dort weiter in ein geräumiges Zimmer, z.B. ein Schlafraum. Idyllisch mit Bäumen vor dem Fenster und Blick Richtung Liesingbach.

Eine Treppe führt Sie in die obere Etage Ihrer Maisonette: dort erwarten Sie einzeln begehbar ein normales Zimmer, ein eher kleineres Zimmer und der Ausgang auf die Terrasse (von der Diele und von einem Zimmer zu betreten).

Hier draußen genießen Sie Frischluft, Sonne und Freizeit. Sie ist ca. westseitig ausgerichtet und bietet Platz zum Sitzen, Spielen etc.

Stauraum finden Sie weiters im überdurchschnittlich geräumigen Kellerabteil mit ca. 11 m<sup>2</sup>, und einen Fahrradabstellraum gibt es in der Hausanlage.

Einen Garagenplatz unter dem Haus können Sie für 20.000 Euro zusätzlich kaufen (optional).

Raumaufteilung:

2.Etage (Eingang in die Wohnung)

- Vorzimmer mit großem Garderoben-Bereich
- Wohnzimmer mit offener Küche
- 2. Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- WC

3.Etage

- Diele / Vorzimmer
- Zimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup>, gut nutzbar
- Weiteres kleineres Zimmer
- Ausgang auf die Terrasse

Ausstattung:

- Heizung mit Fernwärme
- Böden Parkett Eiche, Kork, Fliesen
- Küche erst ca. 1 Jahr alt, mit hochwertigen Siemens Markengeräten
- Kellerabteil ca. 11 m<sup>2</sup> groß
- 1 Garagenplatz können Sie für zusätzliche 20.000 Euro kaufen, optional. Die Betriebskosten-Position „Parkplatz/Garage“ gilt nur für Sie, wenn Sie diesen kaufen
- Kein Lift im Haus, die Wohnung ist im 2. und 3.Stock
- Fahrradraum und Waschmaschinenraum in der Anlage

Für mehr Infos, Bilder oder eine Besichtigung senden Sie mir bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Wohnadresse, E-Mail, Tel)!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 60.3  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwC  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.13  
ntenergieeffi  
zienz:  
Klasse C  
Faktor Gesa  
ntenergieeffi  
zienz:

Bewertung Ihrer Wohnimmobilie - Haus, Grundstück, Wohnung?  
Kostenloses Beratungsgespräch! Vereinbaren Sie einen Termin unter:  
bewertung@remax-living.at

Durchschnittliche Vermarktungszeit: 60 Tage,  
erzielter Preis 97% vom Angebotspreis! Testen Sie uns!

Starten Sie noch heute Ihre Karriere als Immobilienmakler in unserem Team! Wir bilden Sie professionell aus, mit dem Know-how der weltweiten Nr. 1!  
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 01/886 05 71 oder office@remax-living.at.