

Traumhafte Dachgeschoß-Wohnung mit Fernblick



Objektnummer: 75131

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,04 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,17 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	137,32 €
Heizkosten:	184,53 €
USt.:	43,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

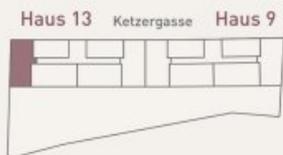
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10







Ketzerg. 13, Top 25 | 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon | DG | ~~68,04 m²~~ **71,04**



Balkonwohnung

- Funktioneller Wohnraum
- Sonniger Südbalkon
- Helle Wohnküche mit Platz für eine Eckküche
- Zwei individuell nutzbare (Schlaf-)Zimmer
- Bad mit Dusche und Badewanne

Nettowohnnutzfläche	68,04 m²
Vorraum	9,55 m ²
Wohnküche	23,93 m ²
Zimmer 1	14,12 m ²
Zimmer 2	11,61 m ²
Bad	5,52 m ²
WC	1,56 m ²
Abstellraum	1,75 m ²

Freiflächen	7,76	7,72 m²
Balkon		7,92 m²



Objektbeschreibung

Hier gelangt eine exquisit gestaltete 3-Zimmerwohnung von zeitloser Eleganz zum Verkauf. Diese Wohnung bietet ein Erstbezugserlebnis und besticht durch eine harmonische Raumgestaltung.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 71,04 m² und einem sonnigen Südbalkon von 7,76 m² wird eine perfekte Balance zwischen Wohnkomfort und Lichtdurchflutung geboten.

Beim Betreten der Wohnung heißt Sie ein einladender Vorraum willkommen, von dem aus alle Bereiche der Wohnung leicht erreichbar sind. Das Herzstück dieser Wohnung ist zweifellos die Wohnküche, ausgestattet mit einer eleganten Einbauküche und direktem Zugang zum sonnigen Südbalkon. Hier eröffnet sich eine Wohlfühloase für gesellige Zusammenkünfte mit Freunden und Familie. Die beiden Schlafzimmer, nach Norden ausgerichtet, bieten eine perfekte Rückzugsmöglichkeit. Ergänzend dazu bietet die Wohnung ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

In einem erstklassigen Zustand präsentiert sich diese Wohnung mit einer modernen und eleganten Ausstattung, darunter Parkettböden, zeitlose, weiße Fliesen im Badezimmer, hochwertige 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Raffstores und Klimaanlage.

Ein Kellerabteil ergänzt das Angebot dieser Wohnung, während im Gebäude ein Fahrradabstellraum sowie ein Kinderspielplatz zur Verfügung stehen.

Diese exzellent gelegene Immobilie bietet unmittelbare Nähe zu wichtigen Annehmlichkeiten wie Metro, Trafik, Restaurants, Ärzte, Apotheke sowie Kindergarten, was den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht.

Öffentliche Anbindung im Detail:

- Bus 61A, 207, 265, 266, 268
- Straßenbahn Wiener Lokalbahn
- U6 Station Siebenhirten - 12 Gehminuten

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap