



SMK Immo Treuhand GmbH
Wachaustraße 42-48 / EG / B01
3500 Krems an der Donau
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

Bianca Höhs

☎ +43 664/60771471

✉ bianca.hoehs@smkimmo.at



Park-Apartment! Wohnung in Traumlage mit Gemeinschaftsgarten!

Datum: 02. 04. 2025



Überblick

Objektnummer: 2417/8036
Vermarktungsart: Kauf
Objektart: Wohnung
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 23., Liesing
Ort: Wien
Nähe: Lainzer Tiergarten
Beziehbar ab: nach Notar

Kosten

Kaufpreis: € 525.000,00

Flächen

Beschreibung

Wenn Sie eine erholsame, grüne, aufgelockerte Wohnlage suchen und trotzdem die Vorzüge einer Großstadt genießen möchten, sind Sie hier fündig geworden!

In Top Lage des 23. Bezirkes in unmittelbarer Nähe des Lainzer Tiergartens befindet sich diese traumhaft, stylische Wohnung! Im ersten Stock der eher klein gehaltenen Wohnhausanlage verteilt auf ca. 100m² beherbergt die Wohnung ein Arbeitszimmer, Bad und Toilette sowie einen überschaubaren Abstellraum.

Vom offen und zentral gestaltetem Wohnzimmer gelangt man durch eine Glasfront in den Küchen und Essbereich. In den beiden Schlafräumen sorgt eine Klimaanlage für Wohlbefinden an heißen Sommertagen und im Wohnzimmer wäre für die kalte Jahreszeit ein Kaminanschluss vorhanden.

Eine Alarmanlage wurde auch installiert. Zum Objekt gehört weiters ein Tiefgaragenplatz sowie ein ca. 6m² großes



Wohnfläche:	ca. 100,00 m ²
Kellerfläche:	ca. 6,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Schlafzimmer:	2
WC's:	1

Detaildaten

Baujahr:	ca. 2005
Stockwerk:	1
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Stellplätze in Garage:	1,00
Unterkellert:	Ja
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja
Küche möbliert:	Ja
Alarmanlage:	Ja

Heizung

Zentralheizung:	Ja
Kamin:	Ja
Klimatisiert:	Ja
Klimanlage (zentral):	Ja
fGEE Wert:	1.07
fGEE Klasse:	C
Heizwärmebedarf:	27 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	B

Kellerabteil.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnhausanlage ist definitiv der private und uneinsichtige Gemeinschaftsgarten mit Grillounge und Schwimmbiotop.

Da können nicht nur Kinder im ähnlich angelegten Garten ausgelassen spielen und toben, sondern auch Sie erholen sich vom stressigen Alltag im satten Grün vor der Haustür.

Der Lainzer Tiergarten sowie unzählige Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar und die Straßenbahnhaltestelle vor der Tür erleichtert ebenso den Alltag.

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Höhs, Tel.: 0664/60771471, E-Mail: bianca.hoehs@smkimmo.at

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

WWW.SMKIMMO.AT

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Auf Grund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: smkimmo.at/immobilien/8036



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Lieber gleich zum Besten!
Über 20 Jahre Immobilien-Erfahrung



FALSCH GESPART IST RICHTIG TEUER!
AUCH BEI IMMOBILIEN.

Es gibt immer einen der es billiger macht!! Sparen Sie sich beim Immobilienverkauf böse Überraschungen!

www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

SMK
SuchenMietenKaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK
SuchenMietenKaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK
SuchenMietenKaufen

SMK Immo Treuhand GmbH

Sind Sie der Nächste?
Experten-Immobilien-Vermarktung

ÜBER 6.300 MENSCHEN
GLÜCKLICH GEMACHT.

Ihre Immobilie verdient unsere Experten-Leistung: Über 3.150 erfolgreich vermittelte Immobilien, über 20 Jahre Erfahrung.

www.smkimmo.at

SMK
SuchenMietenKaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK
SuchenMietenKaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK
SuchenMietenKaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

