

**Beinahe Erstbezug | 2 Zimmer | Loggia | Neubau | 3. Stock  
| Komplettküche**



Loggia

**Objektnummer: 1217**

**Eine Immobilie von viason immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Helene-Thimig-Weg 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	54,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,13 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 16,32 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	264.900,00 €
Betriebskosten:	107,63 €
USt.:	10,76 €
Provisionsangabe:	

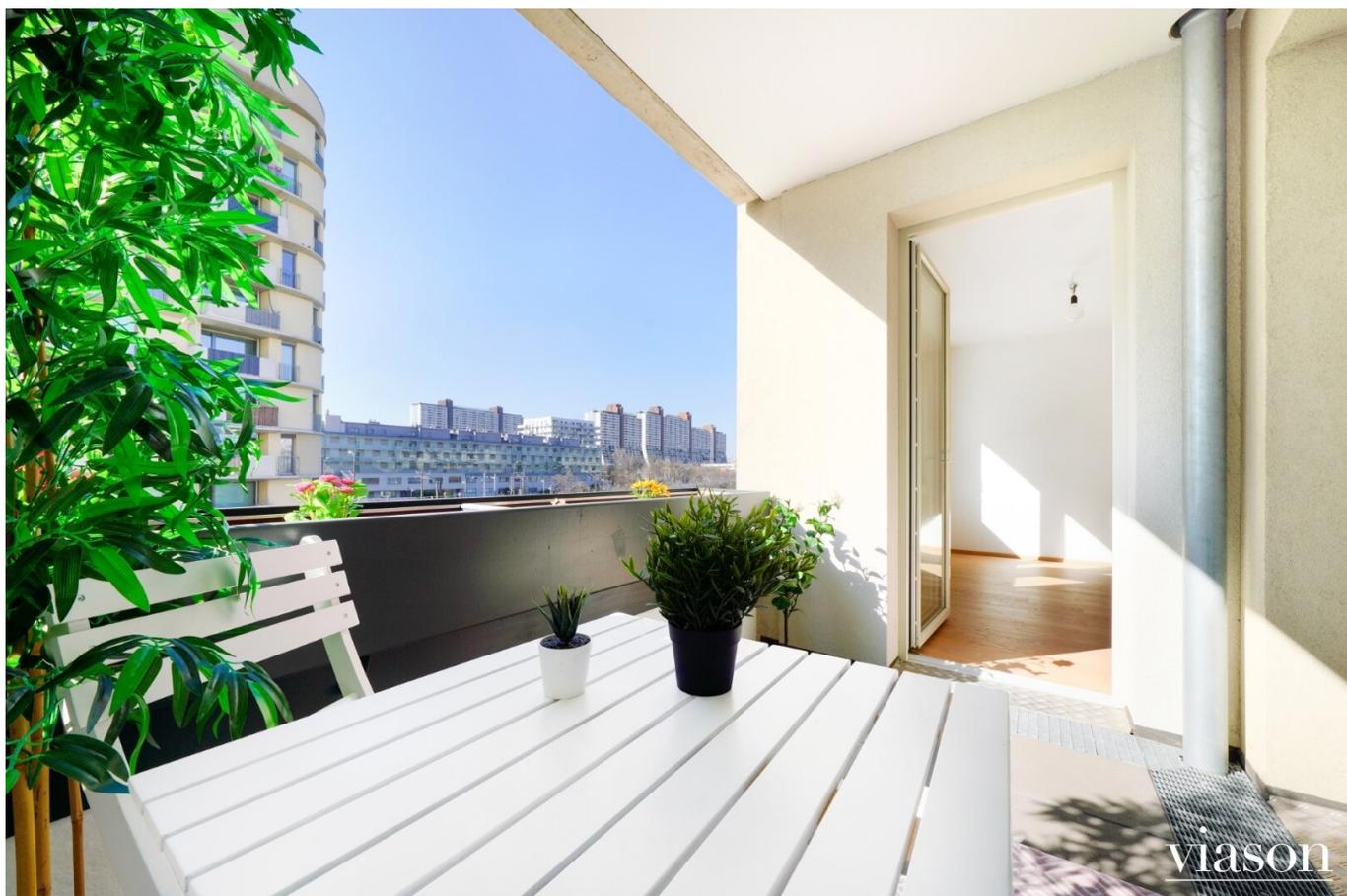
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Martin ZAHEL**

viason immobilien  
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a

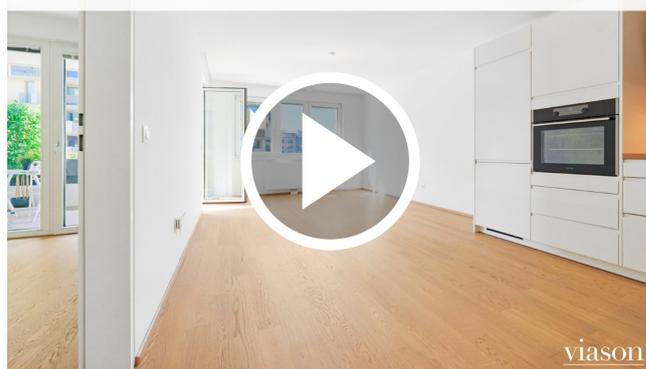


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir verkaufen gerne auch Ihre Immobilie!

**viason**  
IMMOBILIEN

VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



# NEWS | Immobilienrecht

## Bau- und Wohnpaket Temporäre Streichung der Grundbucheintragungsgebühr

(keine Gewähr – auf Basis des Berichts des Finanzausschusses vom 14.03.2024):

- Entfall der Kosten der Eintragung des Eigentumsrechtes im Grundbuch i.H.v. 1,1 % des Kaufpreises
- Entfall der Kosten der Eintragung eines Pfandrechtes i.H.v. 1,2 % des Pfandbetrags

Voraussetzungen unter anderem laut Bericht des Finanzausschusses:

- **Kaufbotslegung** jederzeit möglich
- **Kaufvertragsunterzeichnung** ab dem 01.04.2024
- Das **Kaufobjekt** muss ab Anschaffung mind. 5 Jahre dem Käufer als **Hauptwohnsitz** dienen
- Die Liegenschaft muss zur Deckung eines **dringenden Wohnbedürfnisses** des Käufers erworben werden
- **Eintragungsantrag** bei Gericht ab 1. Juli 2024 (Anmerkung: dieser Umstand wird im Kaufanbot aufgenommen)

Mögliche Kostenersparnis bei dieser Immobilie, falls der Käufer diese käuflich erwirbt um dort gemeldet selbst zu wohnen: **EUR 2.914,- (Ersparnis Grundbucheintragungsgebühr i.H.v. 1,1% des Kaufpreises) + Entfall** der Kosten der Eintragung eines Pfandrechtes i.H.v. 1,2% des jeweiligen Pfandbetrags (falls über eine Bank finanziert wird).

**viason**  
IMMOBILIEN

Tuchlauben 7a | 1010 Wien | [viason.at](http://viason.at)  
**viason**

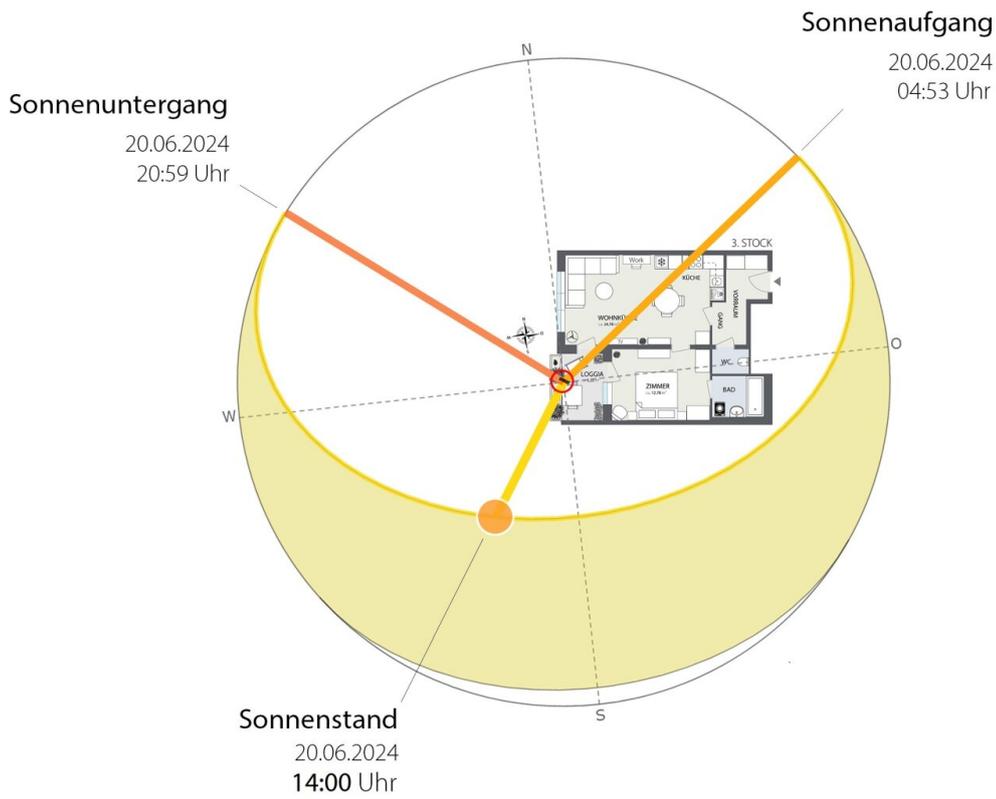
WFL: ca. 49,17 m<sup>2</sup> (ohne Loggia)  
LOGGIA: ca. 5,22 m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL: ca. 3,13 m<sup>2</sup>



HELENE-THIMIG-WEG 1 | 1230 WIEN

Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind **nicht inkludiert**, sondern nur symbolhaft.  
**Bad & Küche** gem. Beschreibungstext möbliert. Planabweichungen zum Bestand möglich.





**viason**  
IMMOBILIEN  
SONNENVERLAUF



Volksschule  
Erlaaer Schleife



Apartment



Kindergarten



Volksschule Erlaaer Schleife



Enjoy Liesing Bach



Apartment



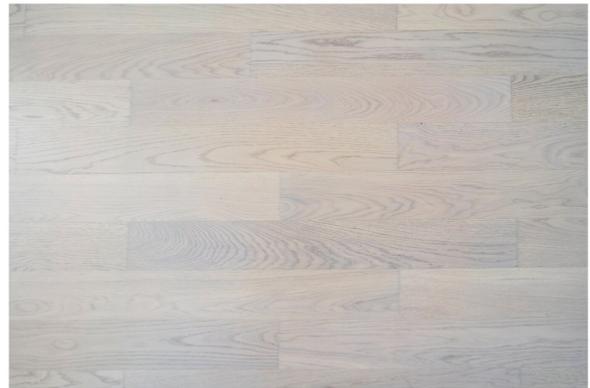
Kindergarten in der Wohnanlage



# **DANKÜCHE**

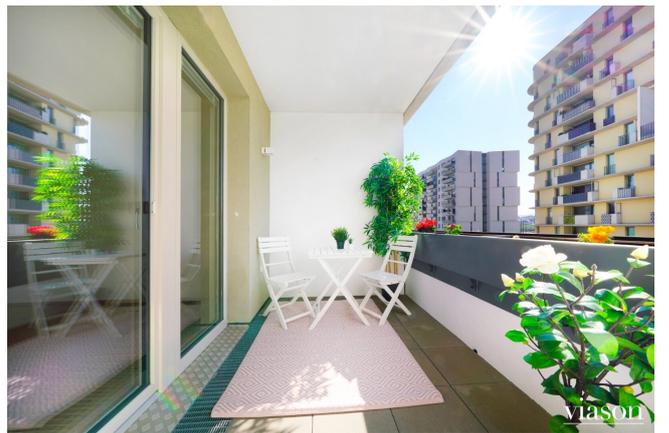


Sicherheits  
Eingangstüre



Eiche Parkettboden Weitzer 







Innenverschattung    Vorhangschiene









Waschmaschinenanschlussmöglichkeit  
Badezimmer



Gegensprechanlage





Sauna & Schmetterlingsterrasse - Stiege 3 - 8. Stock  
...die Sonnenliegen warten schon auf Sie...



Sauna Stiege 3 - 8. Stock



Sauna - Stiege 3. - 8. Stock mit Schmetterlingsterrasse



Enjoy your Urban Gardening



Enjoy Urban Gardening



Lauf- & Radweg in der Wohnanlage



Lage der Wohnung



Apartment





Bosch Geschirrspüler



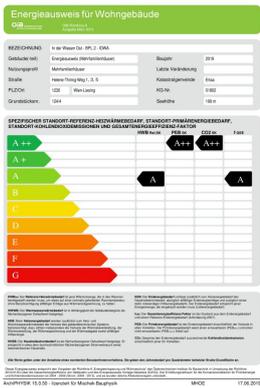


Gorenje Kühlschrank





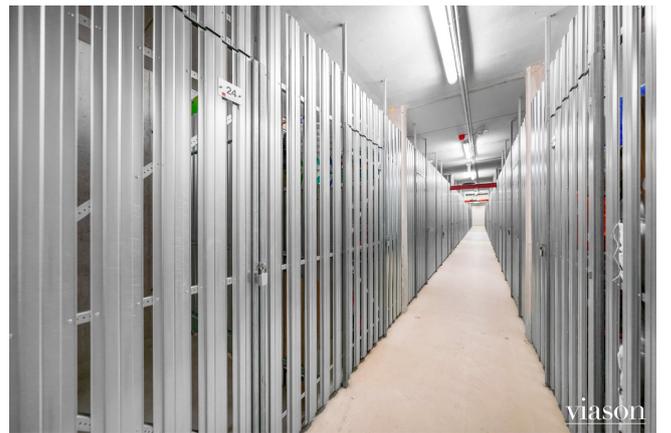
Orangerie

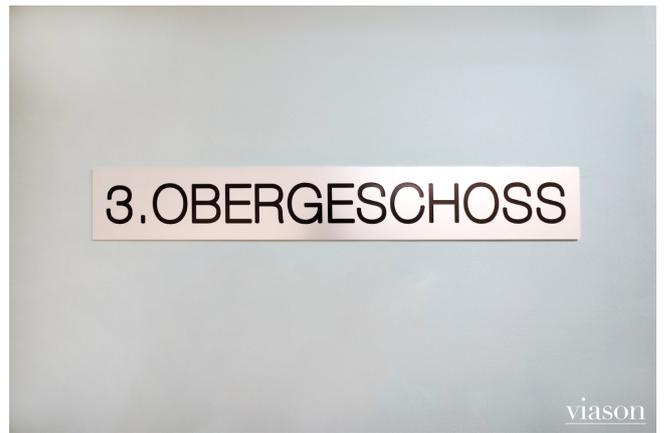


viason



Kellerabteil ca. 3,13 m<sup>2</sup>







Fahrradraum



Fahrradraum auch im Freien







Wohnungs  
VIDEO



3D  
GRUNDRISS

DE | EN

2021 - alle Inserate in DEutscher und  
ENglisher Sprache.

[www.viason.at/en](http://www.viason.at/en)

NEU

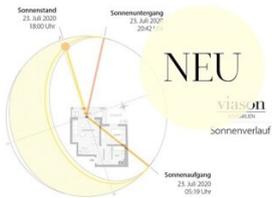
Nr. 1  
Makler

laut  
Makler-Empfehlung.at



# Sie wollen Ihre Wohnung **VERKAUFEN**?

## Wir machen das für Sie!



Sonnenverlauf.

NEU



NEU  
HOME  
STAGING



TOP  
FOTOS

[viason.at](http://viason.at)



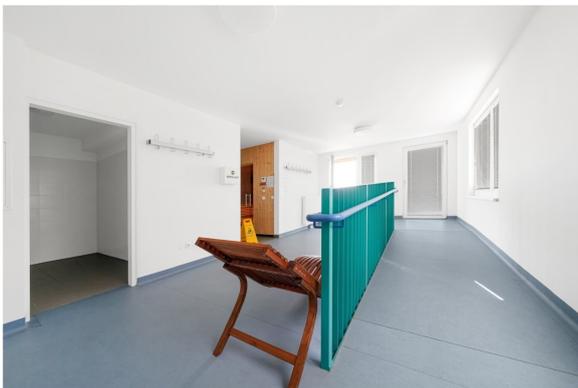
Enjoy Liesing Bach



[viason](http://viason.at)



Orangerie



Sauna mit Dusche & WC



Orangerie



Orangerie



Gemeinschaftsterrassen

**viason**  
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre  
Wohnung zu verkaufen?

WIR BERATEN SIE  
GERNE KOSTENLOS.

[www.viason.at](http://www.viason.at) **viason**

**viason**  
IMMOBILIEN



**WIR SIND DER IDEALE PARTNER,**  
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- Kaufpreisbestimmung Ihrer Immobilie
- Grundriss in 2D & 3D sowie Lageplan Ihrer Immobilie
- Top FOTOS & Wohnungs-VIDEO schaffen mehr Aufmerksamkeit
- Kundenkorrespondenz & Besichtigungen mit den Interessenten
- Präsentation Ihrer Immobilie auf allen Premium-Immobilienplattformen
- Jeden Freitag Feedback über Anfragen & Besichtigungen

Sie sollten beim  
Verkauf einer Immobilie  
an viele Dinge denken.



WIR HELFEN IHNEN DABEI!  
MAG. MARTIN ZAHEL & PIA SCHNEITER

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330  
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

**viason**



Jugendraum



Jugendraum



Sitzgelegenheiten in der Wohnanlage



Kinderspielplatz in der Wohnanlage



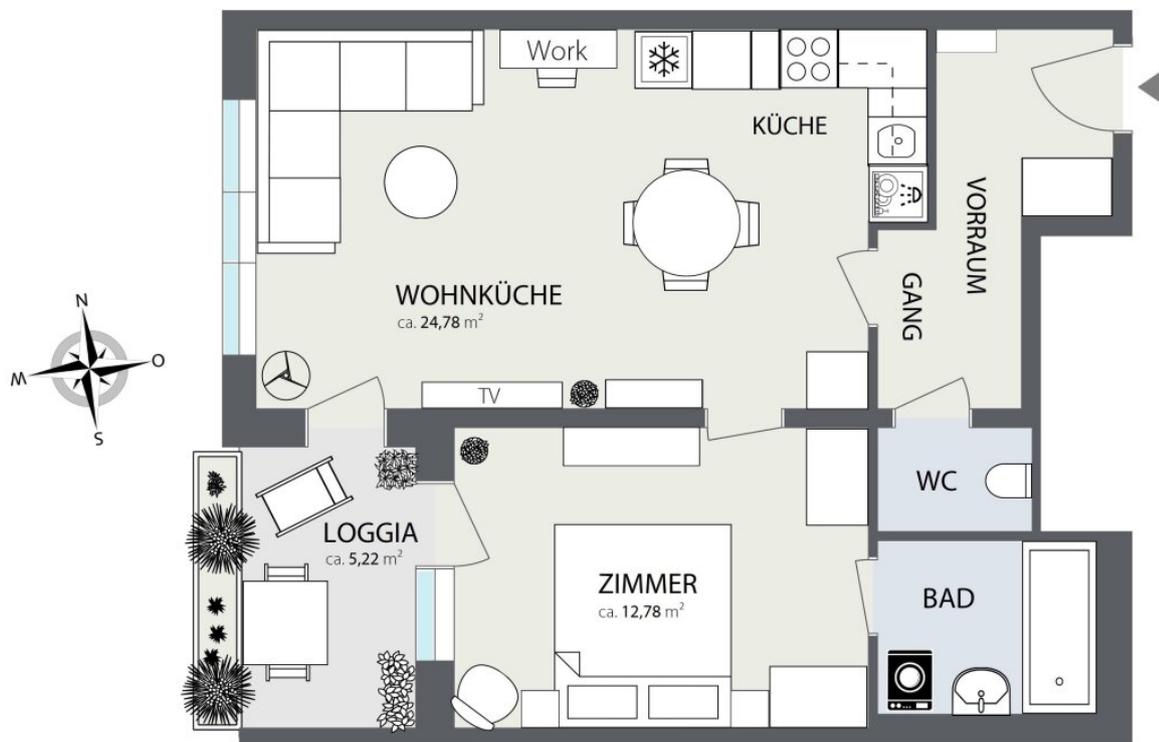
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir verkaufen gerne auch Ihre Immobilie!

**viason**  
IMMOBILIEN

WFL: ca. 49,17 m<sup>2</sup> (ohne Loggia)  
LOGGIA: ca. 5,22 m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL: ca. 3,13 m<sup>2</sup>

3. STOCK

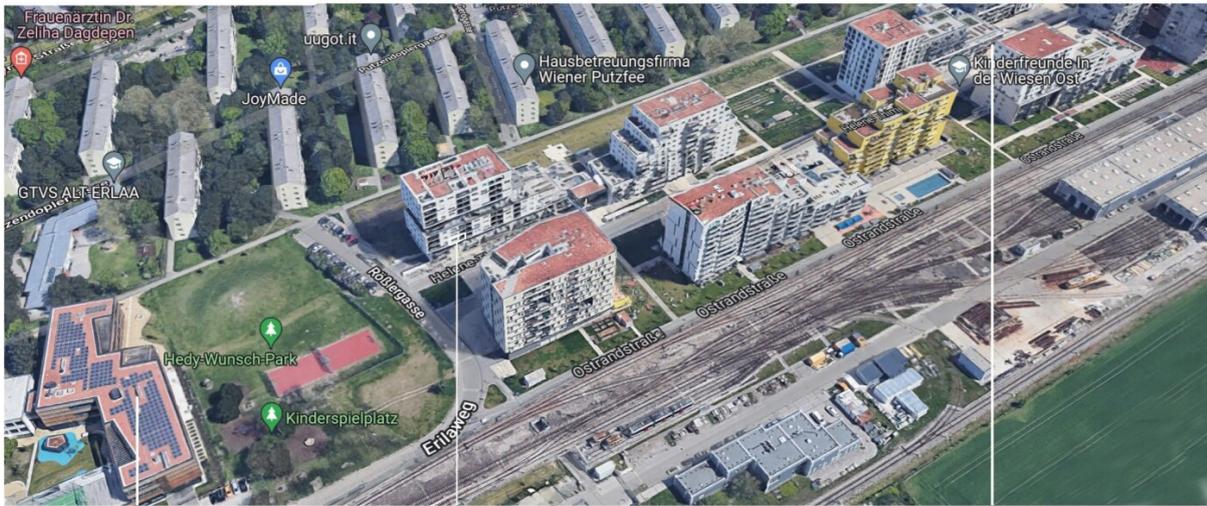


## HELENE-THIMIG-WEG 1 | 1230 WIEN

Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind **nicht inkludiert**, sondern nur symbolhaft.

**Bad & Küche** gem. Beschreibungstext möbliert. Planabweichungen zum Bestand möglich.





Volksschule  
Erlaaer Schleife



Apartment



Kindergarten



Volksschule Erlaaer Schleife



Kindergarten in der Wohnanlage



Enjoy Liesing Bach



Apartment

U6

**viason**  
IMMOBILIEN



# Sie überlegen Ihre Wohnung zu verkaufen?

WIR BERATEN SIE  
GERNE KOSTENLOS.

[www.viason.at](http://www.viason.at)

**viason**



**WIR SIND DER IDEALE PARTNER,**  
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- Kaufpreisbestimmung Ihrer Immobilie
- Grundriss in 2D & 3D sowie Lageplan Ihrer Immobilie
- Top FOTOS & Wohnungs-VIDEO schaffen mehr Aufmerksamkeit
- Kundenkorrespondenz & Besichtigungen mit den Interessenten
- Präsentation Ihrer Immobilie auf allen Premium-Immobilienplattformen
- Jeden Freitag Feedback über Anfragen & Besichtigungen

Sie sollten beim  
**Verkauf einer Immobilie**  
an viele Dinge denken.



WIR HELFEN IHNEN DABEI!  
MAG. MARTIN ZAHEL & PIA SCHNEITER



Wohnungs  
VIDEO



3D  
GRUNDRISS

DE | EN

2021 - alle Inserate in DEutscher und  
ENglisher Sprache.

[www.viason.at/en](http://www.viason.at/en)

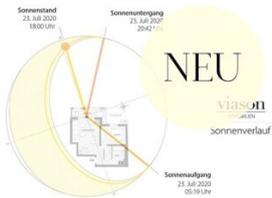
NEU

Nr. 1  
Makler  
laut  
Makler-Empfehlung.at



# Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN**?

## Wir machen das für Sie!



Sonnenverlauf.



[viason.at](http://viason.at)

# Objektbeschreibung

**EIGENTUMSWOHNUNG: HELENE-THIMIG-WEG 1 | 1230 WIEN**

**NEWS** | Immobilienrecht - siehe Details unter Fotos der Immobilie:

Mögliche Kostenersparnis bei dieser Immobilie, falls der Käufer diese käuflich erwirbt um dort gemeldet selbst zu wohnen: **EUR 2.914,- (Ersparnis Grundbuchseintragungsgebühr i.H.v. 1,1% des Kaufpreises) + Entfall** der Kosten der Eintragung eines Pfandrechtes i.H.v. 1,2% des jeweiligen Pfandbetrags (falls über eine Bank finanziert wird).

**24/7 BESICHTIGEN:** Wohnungs **VIDEO** unter:

<https://www.viason.at/wohnungsvideo-viason-immobilien-helene-thimig-weg-1-1230-wien>

Sie überlegen Ihre Immobilie zu **VERKAUFEN**? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeufer>

Beinahe Erstbezug! Im neuen Stadtteil „**Erlaaer Flur**“ dem **Urban-Gardening-Quartier** nahe **U6 ALTERLAA** liegt diese schöne **2-Zimmer-Wohnung** mit **Loggia**.

Sie suchen eine geräumige, **westseitige 2 Zimmer-Neubauwohnung** mit einer Wohnküche inkl. **DAN-Einbauküche** nahe **der U6 ALTERLAA** im **23. Bezirk in Liesing**, dann haben Sie diese soeben gefunden.

Das Wohngebiet „Erlaaer Flur“ bietet **großzügige Grün- und Freiräume** sowie **Gemeinschaftsflächen** mit hoher Aufenthaltsqualität. **Obst** und **Gemüse** wird in **Obsthainen** und **Gemeinschaftsgärten** angebaut. Zum Erholen laden die **4 großen Terrassenlandschaften** mit Hochbeeten, Liegen, Stühlen und schönem Ausblick / Fernblick

ein. Eine **Werkstatt** bietet Hobbybauern Platz zum Gestalten. Die **Sauna** auf der Stiege 3 Helene-Thimig-Weg 3 ist mit einem Ruheraum, Dusche, WC und Ausgang auf die Schmetterlingsterrasse im 8. Stock und bietet einen wunderbaren Ausblick & Fernblick in die Umgebung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit über ein Buchungssystem den **Gymnastikraum** und den **Gemeinschaftsraum** mit **Gemeinschaftsküche** und **Garten** zu reservieren sowie auch **Partyräume** für Kindergeburtstage etc. zu reservieren. Verschiedene **Kinderspielplätze**, **Hängematten**, **Jugendraum** mit **Tischtennistisch** und **Tischfußball** sowie ein **eigener Kindergarten** mit **Garten- und Spielbereich** bieten Kinder viel Platz und Raum zum Spielen in der **autofreien Zone**. Für die Fahrräder sind **Indoor-Fahrradabstellplätze** und ein versperrbarer **Outdoor-Fahrradabstellplatz** vorgesehen. Ein **Kinderwagenabstellplatz** ist auch vorhanden. Im großen Eingangsbereich gibt es weiters **Paketboxen**. In der Anlage sind ein Arzt für Allgemeinmedizin und eine Psychotherapeutin sowie Physiotherapeutin untergebracht.

Weiters verlaufen eine **Laufstrecke** und **Fahrradstrecke** entlang der Siedlung! In dieser Anlage verschmelzen **City & Natur** wunderbar miteinander.

Die Wohnung liegt barrierefrei im **3. Liftstock** eines **Neubaus** (Baujahr ca. 2019) und verfügt über ca. **49,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einer westseitigen **Loggia** von ca. **5,22 m<sup>2</sup>**.

Weiters verfügt die Wohnung über **1 Schlafzimmer** (ca. 12,78 m<sup>2</sup>), eine **Wohnküche** (ca. 24,78 m<sup>2</sup>), einen **Vorraum** (ca. 3,28 m<sup>2</sup>), einen Gang (ca. 2,74 m<sup>2</sup>), ein separates WC (ca. 1,65 m<sup>2</sup>), und ein **Badezimmer** (ca. 3,94 m<sup>2</sup>) ausgestattet mit Badewanne und Waschbecken bzw. gibt es einen Platz für eine Waschmaschine. Die Waschmaschine kann am Waschbecken angeschlossen werden. Die **DAN-Küche** ist mit einem großen **Bosch-Geschirrspüler**, einem **Gorenje E-Herd samt Dunstabzug**, einem hochgestellten **Gorenje-Backofen**, sowie einem **Kühl- und Gefrierschrank** von Gorenje ausgestattet. Die hochwertige Küche ist im Kaufpreis inkludiert.

Mit der Wohnung wird ein **Kellerabteil** (ca. 3,13 m<sup>2</sup>) mitverkauft (im Kaufpreis inkludiert).

Besonders hervorzuheben ist die Lage dieser Wohnung, die nur ca. 5 Gehminuten von **der U6 Alterlaa** entfernt liegt. Mit dem Auto sind es ca. 10 Autominuten zur **SCS**, die **Süd-Autobahnanbindung** ist in ca. 6 Fahrminuten erreicht.

Zum Spazieren laden der ca. 10 Gehminuten entfernte **Liesing-Bach** und die vielen Grünflächen in der Anlage ein.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im ca. 8 Gehminuten entfernten **Einkaufszentrum Alterlaa**, wie zum Beispiel ein **Gourmet-SPAR**, ein **BILLA-Markt**, **derMann-Bäckerei**, ein **BIPA-Markt** und eine **Apotheke**. Weiters liegt der **INTERSPARMARKT** und ein **Fitnesscenter (FITINN)** in ca. 8 Gehminuten entfernt, ein weiterer **BILLA-MARKT** in der Altmannsdorfer Straße liegt ca. 6 Gehminuten entfernt.

## HIGHLIGHTS

- **2 ZIMMER NEUBAU**
- **GERINGE MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN & REPARATURRÜCKLAGE**
- **ECHTHOLZ PARKETBODEN EICHE WEITZER PARKETTBOEDEN**
- **KOMPLETTKÜCHE von DAN**
- **3-FACH verglaste FENSTER**
- **BEINAHE ERSTBEZUG**
- **WESTSEITIGE LOGGIA**
- **U6 ALTERLAA ca. 5 Gehminuten entfernt**
- **SAUNA** mit Ruheraum, Sonnenterrasse & Dusche auf Stiege 3
- **4 große TERRASSENLANDSCHAFTEN**
- **URBAN GARDENING** – Obst & Gemüseanbau möglich
- **GEMEINSCHAFTSGRILLER**

- **GEMEINSCHAFTSRAUM** mit **KÜCHE & GARTEN**
- **WERKSTATT**
- **GYMNASTIKRAUM**
- **LAUF- & FAHRRADSTRECKE** direkt in der Siedlung
- **PARTYRÄUME**
- **FAHRRADRÄUME & KINDERWAGENABSTELLPLATZ**
- **PAKETBOXEN** direkt im Haus
- **LIESING BACH** lädt zum **SPAZIEREN** ein
- Zahlreiche **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** liegen fußläufig
- Leben in der **LEBENSWERTESTEN STADT** der Welt – Wien

## **INFOS ZUR WOHNUNG**

- **LAGE:** Helene-Thimig-Weg 1 | 1230 Wien
- **KAUFPREIS** inkl. **KOMPLETTKÜCHE** von **DAN:** EUR 264.900,-

- **BAUJAHR:** ca. 2019
- **ERSTBEZUG:** Beinahe
- **STOCK:** 3. Liftstock - barrierefrei
- **LIFT:** Ja
- **ZIMMER:** 2
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **49,17** m<sup>2</sup> ohne Loggia
- **WOHNNUTZFLÄCHE** inkl. **LOGGIA:** ca. **54,39** m<sup>2</sup>
- **LOGGIA:** ca. **5,22** m<sup>2</sup> (Westseitig)
- **KÜCHE:** Ja – im Kaufpreis inkludiert. DAN-Küche mit Bosch-Geschirrspüler, einem Gorenje E-Herd samt Dunstabzug, einem hochgestellten Gorenje-Backofen, sowie einem Kühl- und Gefrierschrank von Gorenje
- **MÖBLIERT:** Die Wohnung wird **ohne Möbel** aber inkl. Küche verkauft.
- **KELLERABTEIL:** Ja – im UG ca. 3,13 m<sup>2</sup>
- **BEZIEHBAR & ÜBERGABE:** Ab sofort
- **AUSRICHTUNG DER WOHNUNG:** Westausrichtung
- **NEUBAU:** Ja (Neubauwohnung ca. 2019 errichtet)

- **BADEZIMMER:** Eine Badewanne samt Glasduschwand, Handwaschbecken, Platz für eine Waschmaschine. Es gibt keinen separaten Waschmaschinenanschluss, die Waschmaschine kann über das Waschbecken angeschlossen werden.
- **WC:** Ja – separat
- **BÖDEN:** Echtholz Parkettboden *Weitzer-Parkett* & Fliesen
- **INTERNET- UND TV- ANSCHLUSS:** Ja
- **FENSTER:** Kunststofffenster 3-fach-Verglasung
- **BESCHATTUNG:** Bis auf eine Türe im Wohnzimmer, bei allen Innenfenstern und Türen Innenjalousien
- **RAUMHÖHE:** ca. 2,50 m
- **FAHRRADRAUM:** Ja
- **KINDERWAGENABSTELLPLATZ:** Ja
- **SAUNA:** Ja – 8. Stock / Haus Helene-Thimig-Weg 3 (Stiege 3)
- **PAKETBOXEN:** Ja – direkt im Eingangsbereich
- **KINDERGARTEN:** Ja
- **KINDERSPIELPLÄTZE:** Ja
- **GEMEINSCHAFTSTERRASSEN:** Ja

- **ORANGERIE:** Ja
  
- **GYMNASTIKRAUM:** Ja
  
- **GEMEINSCHAFTSRAUM/PARTYRAUM:** Ja – mit Küche und Garten
  
- **TISCHTENNIS- & TISCHFUSSBALLRAUM:** Ja
  
- **OBST- & GEMÜSEFELD:** Ja – nach Anmeldung (Wartefrist) möglich
  
- **WERKSTATT:** Ja
  
- **HEIZUNG:** Fernwärme
  
- **EINGANGSTÜRE:** Sicherheitstüre
  
- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** Ca. 8 Gehminuten entfernten Einkaufszentrum Alterlaa (Gourmet-SPAR, BILLA-Markt, derMann-Bäckerei, BIPA-Markt, Apotheke, Fitnesscenter, etc.). INTERSPARMARKT ca. 8 Gehminuten entfernt, BILLA-MARKT in der Altmannsdorfer Straße liegt ca. 6 Gehminuten entfernt
  
- **Naherholungsgebiete:** Zum Spazieren laden der ca. 10 Gehminuten entfernte Liesing-Bach und die vielen Grünflächen in der Anlage ein
  
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Besonders hervorzuheben ist die Lage dieser Wohnung, die nur ca. 5 Gehminuten von der U6 Alterlaa entfernt liegt. Mit dem Auto sind es ca. 10 Autominuten zur SCS, die Süd-Autobahnanbindung ist in ca. 6 Fahrminuten erreicht
  
- **HWB:** 16,32 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE 0,810

- **KLASSE:** A / A

## **KAUFPREIS & NEBENKOSTEN**

- **KAUFPREIS WOHNUNG** inkl. **KÜCHE:** EUR 264.900,-
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis (Eventuell Entfall der Eingragsgebühr bei Kauf für Eigennutzung der Wohnung durch den Käufer)
- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1,1 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, inkl. ev. Pfandrechtskosten und inkl. Treuhandabwicklung) zzgl. Eine Barauslagenpaschale i.d.H.v. € 250,- zzgl. 20 % USt. KaufvertragserrichterIn & TreuhänderIn: Rechtsanwältin Frau Mag. Bettina List, Mariahilfer Str. 62/35, 1070 Wien
- **MAKLERPROVISION:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## **MONATLICHE KOSTEN AB 01.01.2024 WOHNUNG**

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. EUR 85,32 pro Monat zzgl. 10% USt = **EUR 93,85**
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 16,20** pro Monat (brutto für netto = keine USt)
- **VERWALTUNGSPAUSCHALE:** netto ca. EUR 22,31 pro Monat zzgl. 10% USt = **EUR**

**24,54**

- **GESAMT: brutto EUR 134,59**

**Zuzüglich** Heizkosten & Warmwasserkosten:

**Angesparte Rücklagen** per 30.09.2023: EUR 76.120,71

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <475m

Apotheke <475m

Klinik <625m

Krankenhaus <625m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <175m

Universität <4.075m

Höhere Schule <3.450m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <375m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <375m

Bank <375m  
Post <350m  
Polizei <450m

**Verkehr**

Bus <275m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <150m  
Bahnhof <350m  
Autobahnanschluss <1.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap