

Frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung beim Naturparadies Liesingbach



Vorzimmer mit Blick in das Wohnzimmer und in das Badezimmer, Tür rechts Abstellraum

Objektnummer: 5041

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,33 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	138,19 €
USt.:	15,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

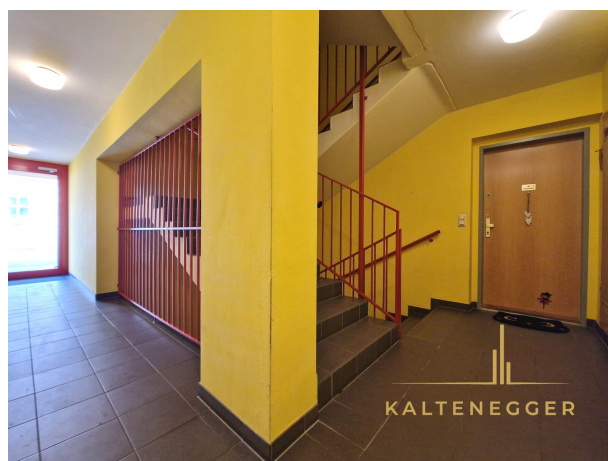




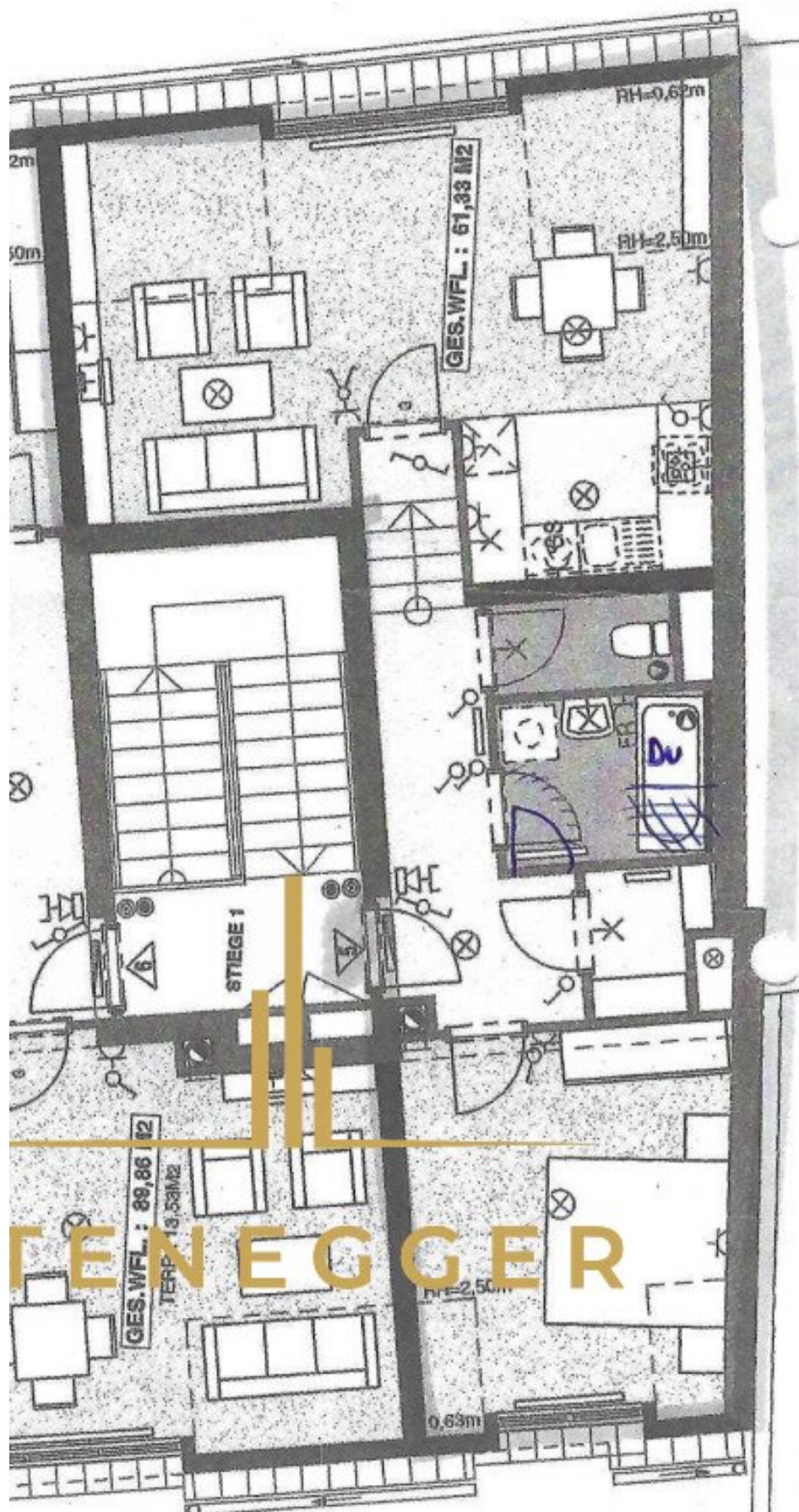












Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Traumimmobilie mit Wohlfühlfaktor!

Diese ca. 61,33 m² große komplett neu sanierte und ideal aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung im schönen 23. Bezirk befindet sich in einem Wohnhaus, welches 1998 errichtet wurde.

Eine Besonderheit: Durch die ideale Lage der Wohnung ist man in nur wenigen Schritten im Grünen, beim Liesingbach, um seinen sportlichen Aktivitäten bestens nachgehen zu können. Ein Radausflug nach Laxenburg, oder aber auch in die andere Richtung nach Schwechat erfüllen die Bedürfnisse nach Natur pur. Die Wohnung ist in nördlicher, sowie südlicher Himmelsrichtung ausgerichtet und lässt sie dadurch in viel Helligkeit erstrahlen.

Raumaufteilung Wohnung: Grundrissplan liegt bei

- Vorraum
- WC
- Abstellraum
- Badezimmer
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Schlafzimmer
- **plus** großzügiges Kellerabteil

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 61,33 m².

Die moderne neue **Küche** ist mit einem Spülbecken, einem Geschirrspüler, einem Backrohr, einem Elektrokochfeld, sowie einer Umluft ausgestattet.

Das **Badezimmer** entzückt durch ein Waschbecken, eine Dusche, sowie

einen Waschmaschinenanschluss.

Der **Garagenparkplatz** ist zusätzlich zu einem Preis von 22.000,00 € zu erwerben.

Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung ab 01.01.2024:

€ 53,00	Reparaturrücklage
€ 15,56	Verwaltungshonorar
€ 80,67	Betriebskostenkonto
€ 57,52	Betriebskosten Kaltwasser/Kanal
€ 15,38	USt.
€ 222,13	Summe

Highlights:

- 2. Stock
- Ruhelage
- Kellerabteil
- Abstellraum
- Garagenparkplatz
- hochwertige Laminatböden/Fliesen

Highlights der Wohnanlage:

- Hobbyraum

- Fahrradabstellraum
- allgemeiner Abstellraum
- Kinderwagenabstellraum
- Wasch- und Trockenraum

Energieausweis:

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage- Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **01.04.2030**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

C: HWB-ref,sk: **60,3** kWh/m²a; **B:** fGEE: **1,00**

Lage und öffentliche Verkehrsmittel:

Nahversorgungsgeschäfte (Supermärkte, Bäckereien, Trafiken, Banken, Postfiliale, etc.) sind zu Fuß bestens erreichbar.

Kinderbetreuungsstätten, Volksschulen und höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das beliebte Laaerberg Bad erreicht man in ca. 3,40 km.

Diverse Parkanlagen befinden sich unmittelbar zur Wohnanlage, der Naherholungsort Liesingbach ist nur einen Katzensprung entfernt.

Die Buslinie 66A und 67A erreicht man nach ca. 0,3 - 0,5 km Fußmarsch, die Buslinien 16A und 17A nach ca. 0,63 km. -diese bringen einem zur Schnellbahn, sowie zur U-Bahn-Linie 1.

Die Autobahnauffahrt der Wiener Außenring Schnellstraße "S1", sowie die beliebte Tangente befinden sich nur wenige Autominuten entfernt.

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer*in mitgeteilten Informationen.

Ich freue mich auf eine Besichtigung dieser schönen Wohnung mit Ihnen!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.