

**NEU ADAPTIERTE EIGENTUMSWOHNUNG - 2 ZIMMER -
Sehr gute Lage**



Objektnummer: 5324/928

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	93,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,43
Kaufpreis:	308.000,00 €
Betriebskosten:	208,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Christian Gamperl

Haberkorn Immobilien
Wassergasse 20/2
2500 Baden

T +43 664 137 97 17





HABERKORN
IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien

Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!

www.haberkorn-immobilien.at





HABERKORN IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

**Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!**

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

**2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at**









Objektbeschreibung

1230 WIEN - Basler Gasse - Exklusivangebot einer **neu adaptierten Eigentumswohnung mit ca. 70 m²** im **Erdgeschoß** in ruhiger, verkehrstechnisch (besonders öffentlich) **sehr guter Lage!**

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1988, die Wohnung liegt im **Erdgeschoß**, zugänglich über einen **kleinen Innenhof** und bietet **2 geräumige Zimmer, Vorraum, eine Küche sowie Bad und WC**. Ob als **Anlegerwohnung** oder als **Ihr neues Zuhause** mit **einem großen Vorraum** und **hellen**, in der Größe **sehr gut dimensionierten Zimmern** punktet diese sehr gut aufgeteilte Wohnung!

Geheizt wird mittels **Haus-Zentralheizung**, ein Teil der Fenster ist mit automatischer Lüftung ausgestattet. Es sind sowohl Jalousien, als auch teilweise Rollläden vorhanden.

Eine **neue Einbauküche** mit den gängigen Geräten und einem **zusätzlichen Gefrierschrank** rundet das Angebot ab. Nicht zu vergessen - ein kleines Kellerabteil!

Machen Sie sich selbst ein Bild!

Tolle Infrastruktur durch öffentliche Verkehrsmittel (**Badner Bahn, U6 bzw. A 61a**) & Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Durch die Nähe zur Triester Strasse ist man auch als Autofahrer sehr gut angebunden. Geschäfte, Supermärkte (Metro, etc.) sowie die SCS sind rasch erreichbar!

- Tolle Lage
- Lift
- Neue Einbauküche
- Zugang über ruhigen Innenhof

Lage

Liesing ist der 23. Wiener Gemeindebezirk. Er entstand 1938 als 25. Wiener Gemeindebezirk durch den Zusammenschluss mehrerer zuvor selbständiger Gemeinden und besteht in seiner jetzigen, verkleinerten Form seit 1954/56.

Liesing liegt im Südwesten Wiens, hat **ca. 115.700 Einwohner** und ist mit einer Fläche von 32,29 km² dessen **fünftgrößter Gemeindebezirk**. Mit einem Anteil von 7,7 Prozent an der Gesamtfläche der Stadt umfasst Liesing die Ufer des **Liesingbachs** vom **Wienerwald** im Westen bis ins **Wiener Becken** im Osten. Zwischen alten Ortskernen wurden ausgedehnte Wohnsiedlungen errichtet und zahlreiche Industriebetriebe angesiedelt.

Basler Gasse (23, Siebenhirten), benannt (2. Oktober 1957 Gemeinderatsausschuss für Kultur) nach der **Basler Schule**, die nach dem Zweiten Weltkrieg mit Hilfe einer Spende der Stadt Basel in dieser Gasse erbaut wurde; vorher **Josef-Weichselbaum-Gasse**.

Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

Bitte kontaktieren Sie mich gerne unter: [+43 664 137 97 17](tel:+4366413797) oder gamperl@haberkorn-immobilien.at für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung!

Besuchen Sie uns auch gerne auf der Website von [Haberkorn Immobilien GmbH](#)

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 <3.000m
Krankenhaus <3.000m

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