NEUWERTIGE 4 ZIMMER MAISONETTE-WOHNUNG

Objektnummer: 5324/922

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,84 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	4,40 m²
Heizwärmebedarf:	32,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,04
Kaufpreis:	673.000,00 €
Betriebskosten:	420,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Christian Gamperl

Haberkorn Immobilien
Wassergasse 20/2

HABERKORN
IMMOBILIEN
Haberkorn Immobilien
Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!
www.haberkorn-immobilien.at

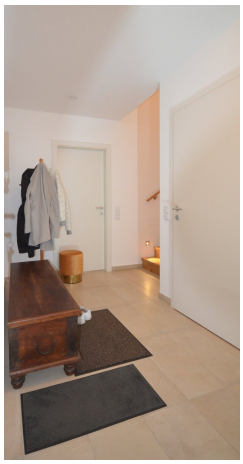
HABERKORN IMMOBILIEN

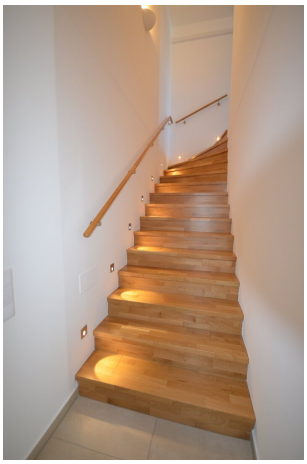
Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

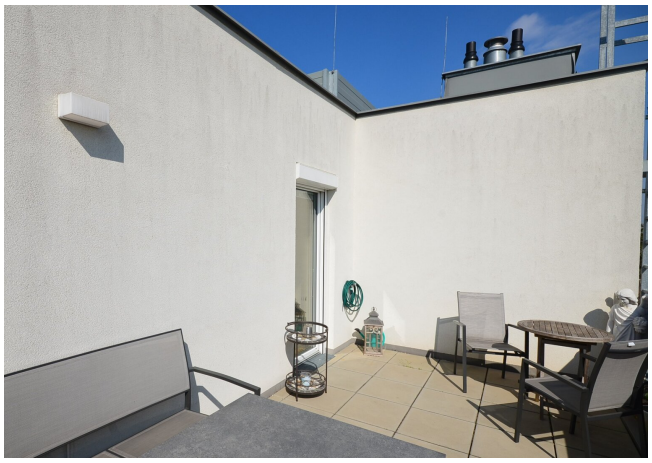
Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!

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!

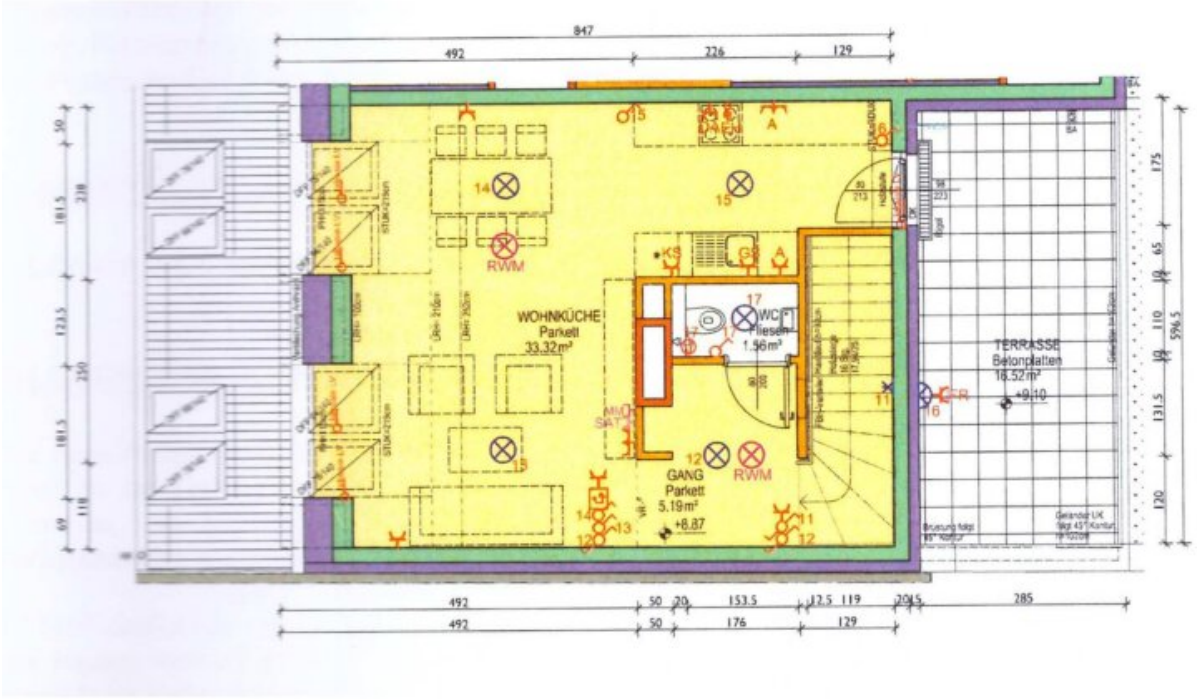
2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at







09
ZIMMER
Parkett
13.99m²
GANG
Parkett
3.73m²
DU/WC
Fliesen
4.00m²
VR
Fliesen
9.18m²
ZIMMER
Parkett
14.64m²
BAD
Fliesen
5.86m²
SR
Parkett
6.23m²
ZIMMER
Parkett
17.14m²
FLACHDACH
Begrünung
6.86m²
RWM
HP
WM
+6.00
+6.23


WOHNKÜCHE
Parkett
33.32m²
WC
fliesen
1.96m²
GANG
Parkett
5.19m²
+8.87
TERRASSE
Betonplatten
16.52m²
+9.10
RWM
RWM
KS
847
492
226
129
596.5

Objektbeschreibung

1230 WIEN - Liesing/Siebenhirten Exklusivangebot
einer **neuwertigen Eigentumswohnung mit ca. 115 m²** im **letzten Obergeschoß** in ruhiger und trotzdem verkehrstechnisch **sehr guter Lage** !

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 2013, die Wohnung liegt im **2. Stock zw. letzten Obergeschoß** (erreichbar mittels Lift) und bietet **4 geräumige Zimmer,** einen **Vorraum,** eine **beinahe neue Küche sowie 2 Bäder und 2 WCs**. Die **Schlafräume** und **zwei Bäder** befinden sich in der **unteren Etage**, das **Wohnzimmer**, die **Küche** und ein **weiteres WC** bilden das **obere Stockwerk**. Weiters gibt es **1 Dachterrasse mit ca. 16 m²,** die nach Süd-Osten ausgerichtet ist.

Als **Ihr neues Zuhause** punktet diese **großzügige Wohnung** durch **gute Aufteilung** und **hellen**, in der Größe **sehr gut dimensionierten Zimmern.** Diese wurden mit **Parkett** und die Nassräume mit **Fliesen** ausgestattet!

Geheizt wird mittels **Haus-Zentralheizung (Fußbodenheizung),** die Fenster verfügen über **elektrisch betriebene Rollläden** bzw. innen auch **Jalousien**. Die obere Etage verfügt über ein **Klimagerät** für optimale Raumtemperatur sorgt.

Eine fast **neue Designer-Einbauküche** mit allen Geräten, die man so braucht und die sich zwischen Wohnraum und Terrasse befindet **erhöht die Wohnqualität** und rundet das Angebot ab.

Nicht zu vergessen - ein kleines Kellerabteil mit ca. viereinhalb Quadratmetern steht obendrein zur Verfügung!

Machen Sie sich selbst ein Bild!

Tolle Infrastruktur und trotzdem Ruhelage - mehrere Bushaltestellen im Umkreis von **200 - 400 Metern,** ebenso die **Nähe** zur **Badner-Bahn,** sowie die nahe **SCS** und die rasch erreichbare **Autobahn-Auf-/Abfahrt Mödling -** all das trägt zu einem tollen Wohngefühl in dieser Liegenschaft bei.

- Sehr gute Lage

- Lift
- Dachterrasse 16 m²
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung
- Rollläden, Jalousien, teilweise elektrisch
- Neuwertige Einbauküche
- Parkett

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 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 <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
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