

**\*\*\*PERFEKTE INVESTITION - 33M2 ERSTBEZUG, SEHR  
HELL\*\*\***



**Objektnummer: 6352/2316**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	33,02 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	179.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.420,96 €
Betriebskosten:	61,05 €
Heizkosten:	27,93 €
Sonstige Kosten:	19,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

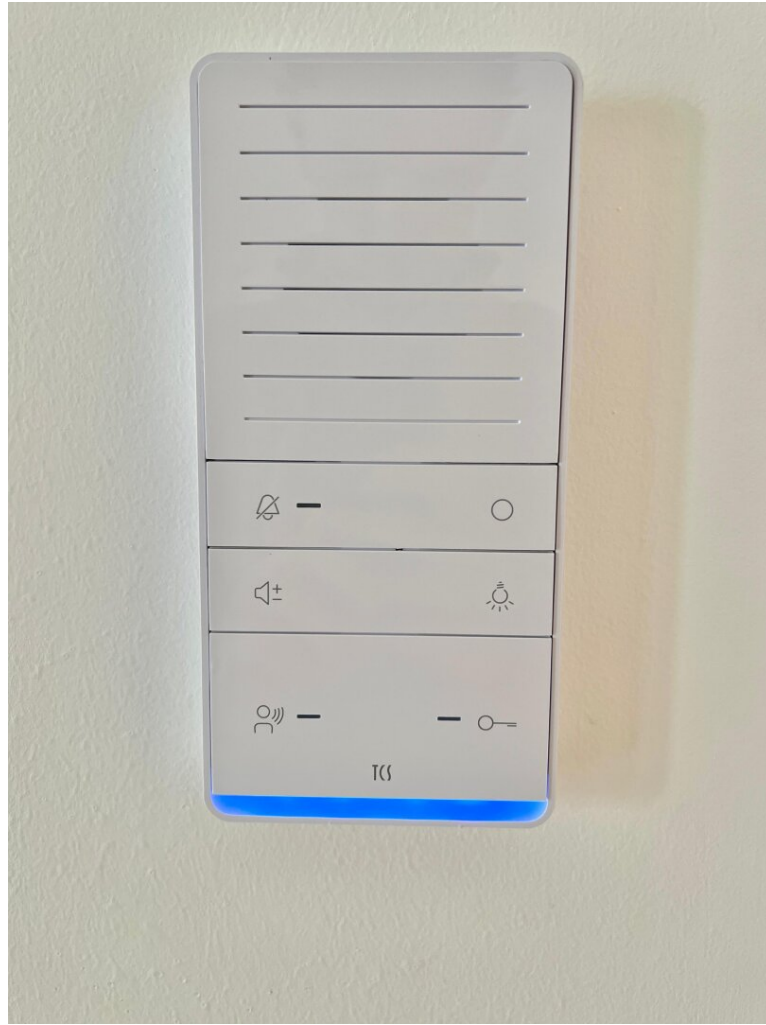


AURELIUM REAL ESTATE

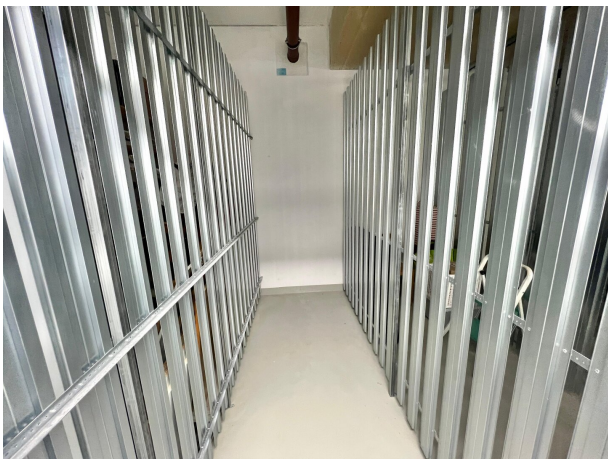


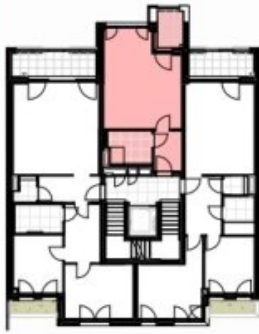












## Top 6

2. Stock  
 33,02 m<sup>2</sup>  
 1 Zimmer  
 1,27 m<sup>2</sup> Balkon  
 2,33 m<sup>2</sup> Loggia



## Objektbeschreibung

Über den folgenden Link gelangen Sie zu der **Videobesichtigung**:

[Video Top 6](#)

### Highlights:

- 33m<sup>2</sup> Wohnung
- Loggia 2,33m<sup>2</sup>
- Niedrigenergiehaus
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Eichen-Parkettfußböden mit Schweizerleiste
- Vollausgestattete Küche
- RC-3-Eingangstüren

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um keinen Fixpreis - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

**Dieses Objekt ist ein stimmiges Gesamtpaket für Kapitalanleger.** Die Erstbezugswohnung im 2. Obergeschoß eines modernen Niedrigenergiehauses ist ein attraktives Angebot für Anleger, die Wert auf Qualität, Lage und Zukunftsperspektive legen.

Mit rund 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche, durchdachtem Grundriss und hochwertiger Ausstattung bietet das Apartment die ideale Basis für eine langfristige Vermietung. Der helle Wohnraum mit Zugang zur 2,33 m<sup>2</sup> großen Loggia schafft ein angenehmes Wohngefühl – kompakt, aber durchdacht.

Die Ausstattung überzeugt: edler Eichenparkett mit Schweizerleiste, Fußbodenheizung,



elegante Fliesen, eine vollausgestattete Einbauküche sowie eine moderne SanitäreLösung mit bodenebener Dusche. Die RC-3-Sicherheitstüre rundet das Angebot ab.

Dank effizienter Haustechnik mit Solarunterstützung wird nicht nur nachhaltig gewirtschaftet, sondern auch langfristig Kosten optimiert. Die Infrastruktur ist ideal: U6 (Erlaaer Straße), Badner Bahn und mehrere Buslinien sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

**Der Kaufpreis von € 179.000 netto zzgl. 20 % USt. (€ 35.800)** bietet Ihnen als Anleger attraktive Rahmenbedingungen – bei Vermietung besteht die Möglichkeit der Vorsteuererstattung. **Erstbezug – sofort vermietbar!**

Zögern Sie nicht – kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie. Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap