

Schöne 4,5 Zimmer Loggia-Wohnung mit 32m² Einliegerwohnung & Garage in Grünruhelage



Loggia südseitig

Objektnummer: 960/72930
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,00 m ²
Lagerfläche:	31,60 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	F 213,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	570.000,00 €
Betriebskosten:	209,32 €
USt.:	35,03 €
Provisionsangabe:	

20.520,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

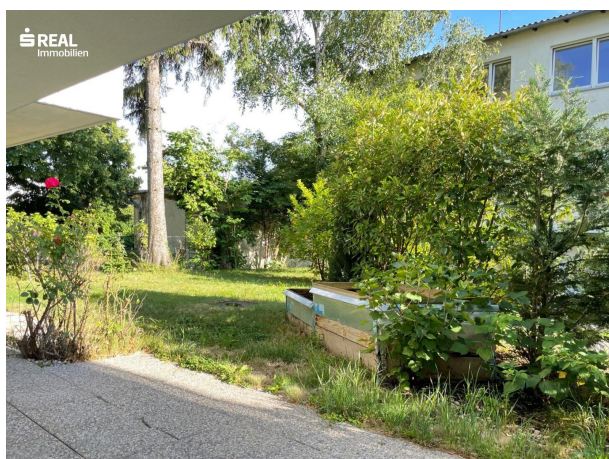


Stefan Schierl

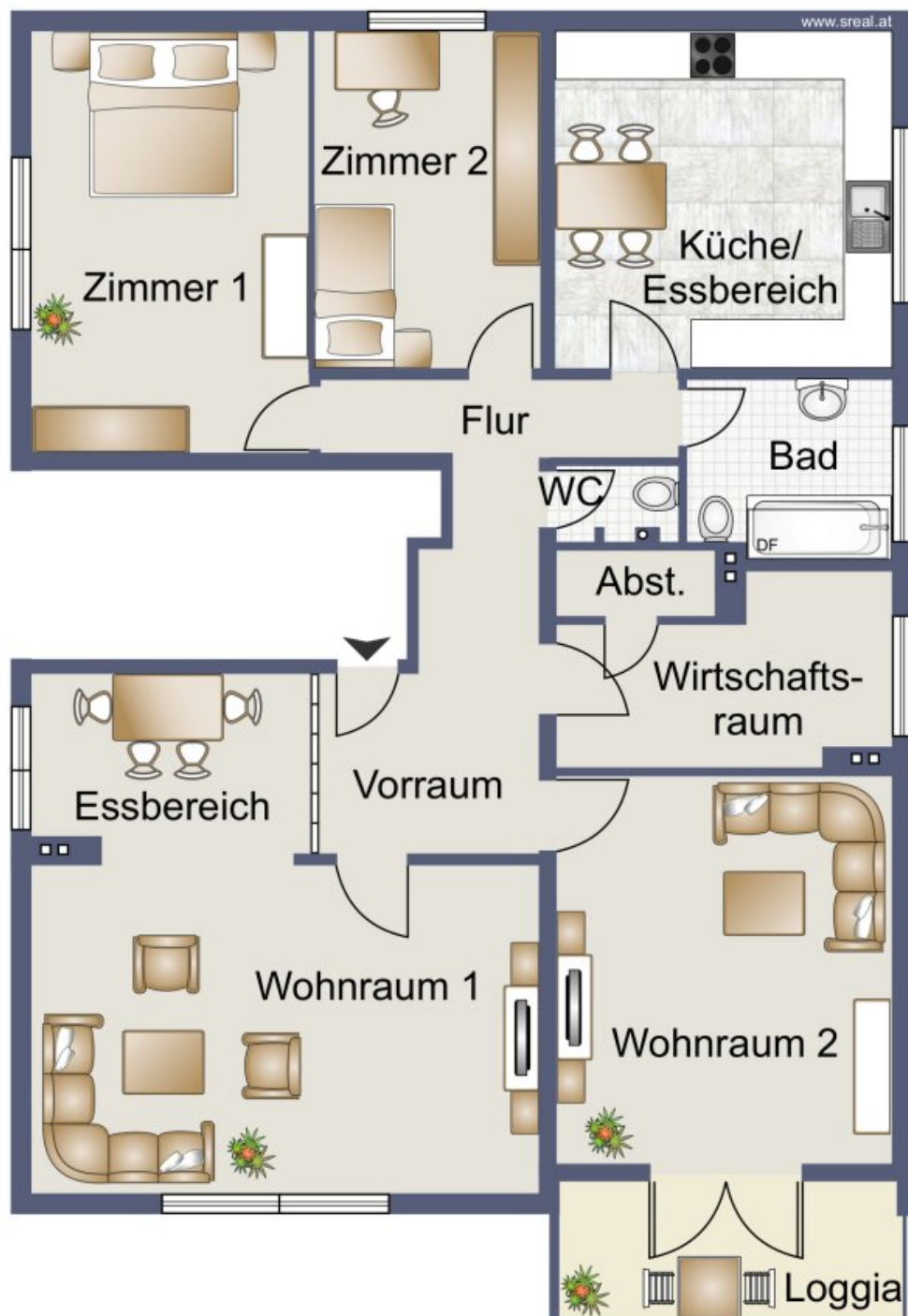
Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60



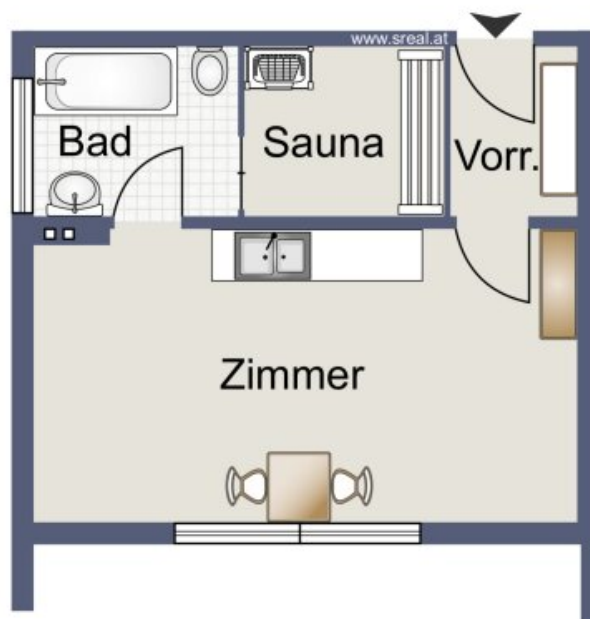




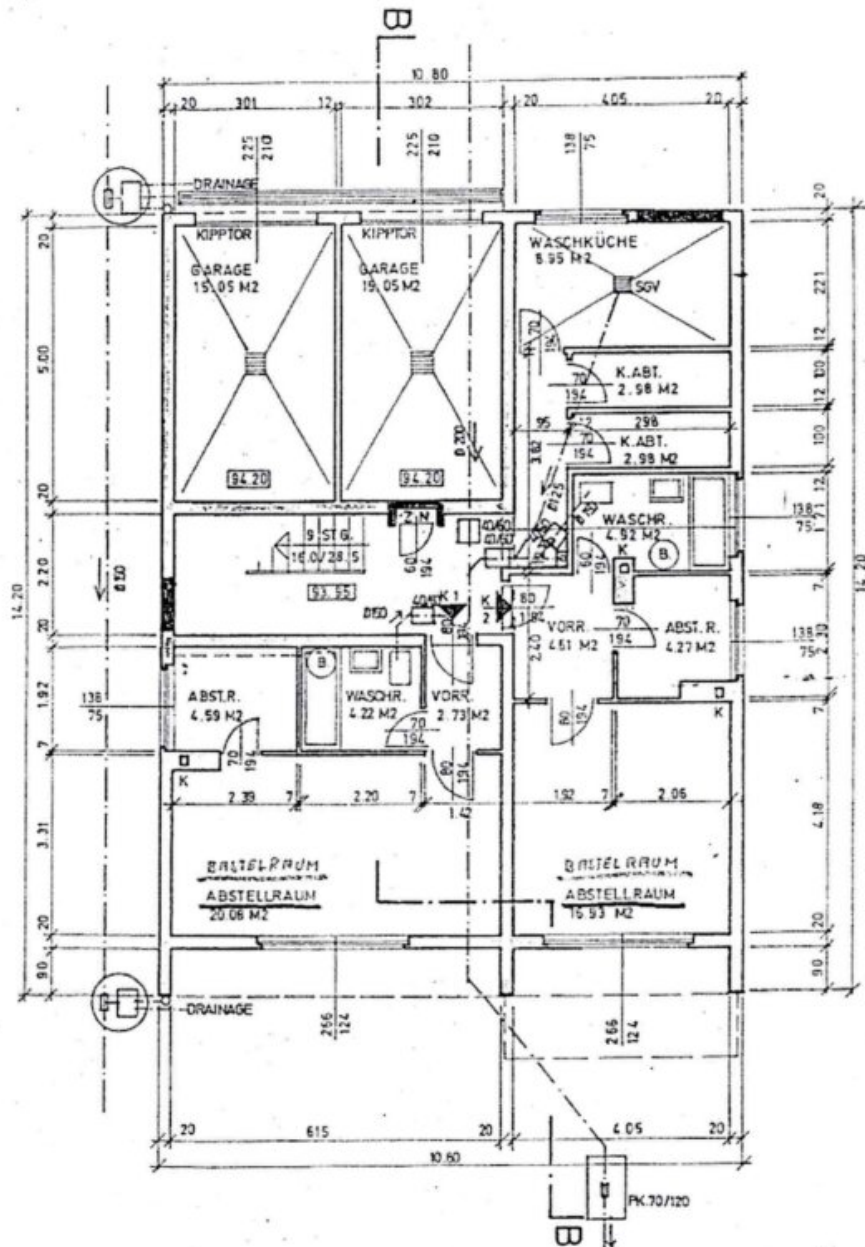




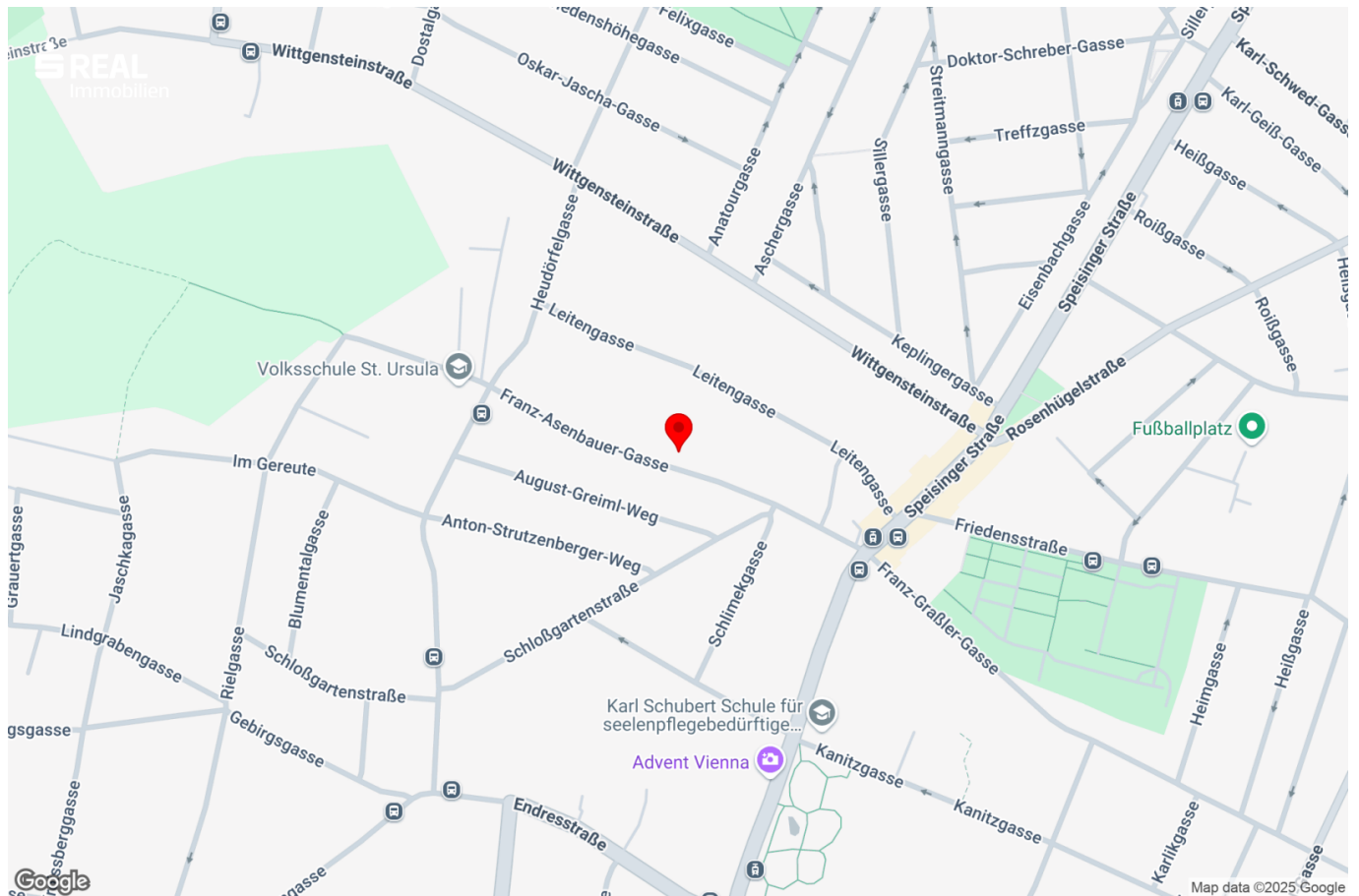
Skizze Wohnung



Skizze Einliegerwohnung



KELLER



Objektbeschreibung

Geräumige Familienwohnung mit zusätzlicher Einliegerwohnung & Garage in Maurer Toplage

Lage:

Die idyllischen Grünruhelagen des 23. und 13. Bezirkes gelten als zwei der absoluten Bestlagen von Wien.

Eine sehr gute öffentliche Anbindung ist durch die Nähe zur Straßenbahnstation 60 und der Busstation 58B gegeben. Die Schule St. Ursula und der Kindergarten St. Erhard befinden unmittelbar in Gehweite. Lokale & beliebte Heurigen, Geschäfte für den täglichen Bedarf, sowie die Erholungsgebiete Napoleon- & Maurerwald und der Lainzer Tiergarten befinden sich ebenso in der Nähe.

Wohnung:

Die geräumige & sehr gepflegte Wohnung befindet sich im Erdgeschoß(Hochparterre) eines ca. 1975 errichteten Wohnhaus und gliedert sich wie folgt:

zentraler Vorraum, Abstellraum, Gäste-WC, Bad mit Wanne & WC, Wirtschaftsraum, 1 Schlafzimmer, 1 Arbeits-/ Kinderzimmer(derzeit begehbare Garderobe), 1 weiteres Zimmer mit Ausgang auf die Loggia, ein geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich und eine separate große Küche mit ebenso einem Essbereich(könnte bei Platzbedarf zu einem fünften Zimmer, gegebenenfalls entweder in das geräumige Wohnzimmer, oder eventuell auch in den Wirtschaftsraum verlegt werden)

Einliegerwohnung(!Widmung-Lager/ AR!):

Im Kellergeschoß direkt unterhalb der Wohnung befindet sich ein Lagerraum, welcher zu einer modernen ca. 32m² großen Einliegerwohnung mit Vorraum, 1 Zimmer samt Küchenzeile, Waschmaschine, Bad mit Wanne & WC und sogar einer eigenen Sauna, umgebaut wurde.

Ideal für Familien, mit einem bereits etwas älteren Kind, oder z.B. auch bei längeren Besuchen von Familienangehörigen und Freunden.

Garage:

Stellplatz für einen PKW, oder auch als Lager nutzbar.

Keller & Allgemeinflächen:



Ein eigenes Kellerabteil, sowie ein zusätzliches gemeinschaftlicher Abstellraum mit dem Nachbarn, sowie ein Gemeinschaftsgarten zur individuellen Nutzung ergänzen dieses tolle Angebot!

Für ein Exposé, weitere Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung!

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Sollten Sie im Zuge eines Neuerwerbs selbst eine Immobilie verkaufen, oder vermieten wollen, stehe ich Ihnen selbstverständlich für ein unverbindliches Beratungsgespräch oder einen Bewertungstermin, unter der Tel. Nr. +43 664/ 620 41 30 gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m



Straßenbahn <500m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.