

**PROVISIONSFREI - 130m² Wohnung in 1230 Wien - 2 WCs,
Gartennutzung, Kamin und Einbauküche!**



Objektnummer: 7191/203

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien, Liesing
Wohnfläche:	130,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	60,00 m²
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	190,00 €
Provisionsangabe:	

14.040,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Team Hillinger

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien

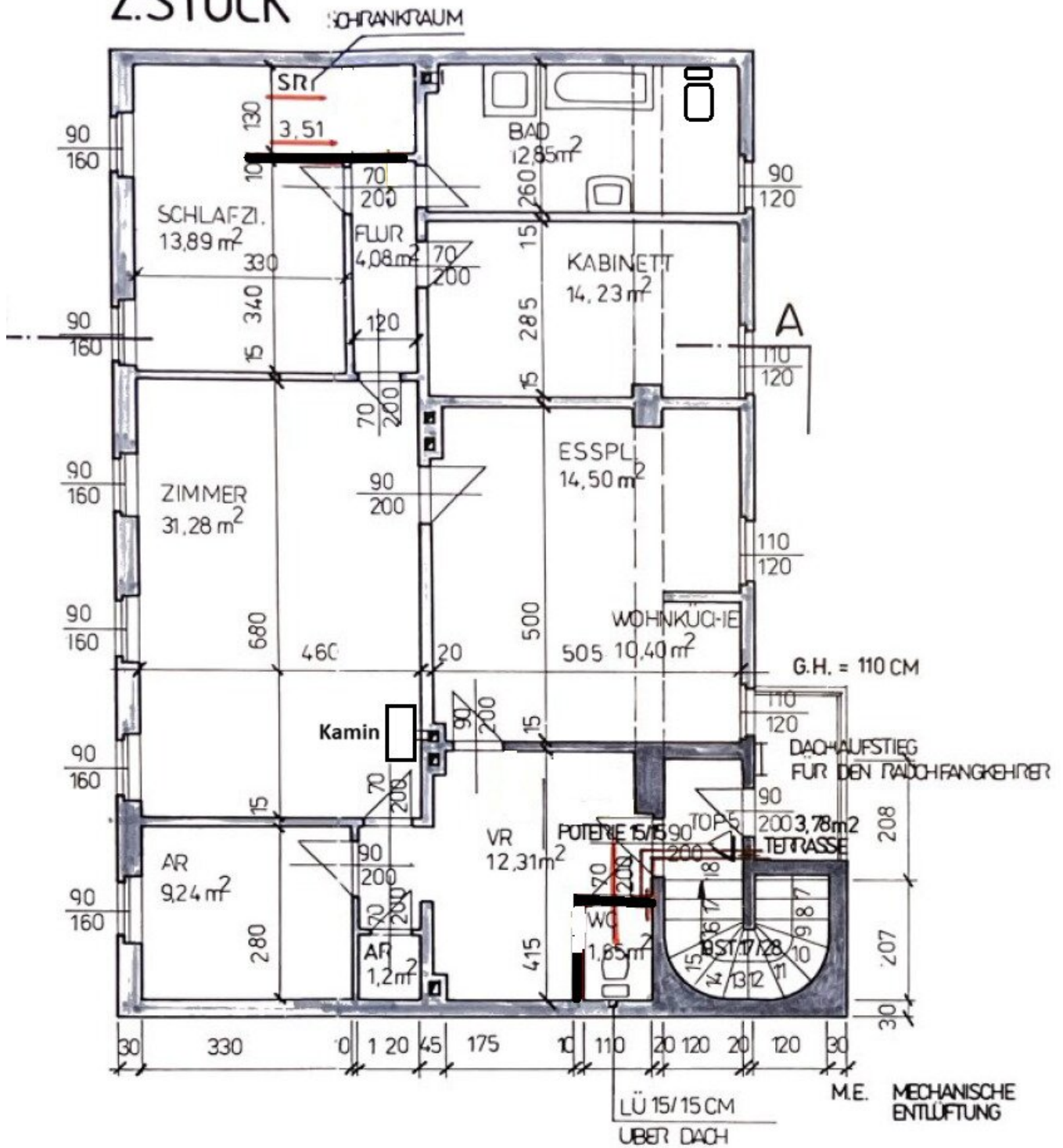
T 066499960996

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





2.STOCK



Objektbeschreibung

Kaufpreis: € 390.000 | Wohnfläche: ca. 130 m² | 4 Zimmer | Garten & Pool zur Mitbenutzung | Baujahr: 1992 (Aufstockung Altbestand)

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER

In einer gut angebundenen Wohngegend nahe dem **Einkaufszentrum Riverside** kommt diese außergewöhnlich **großzügige Wohnung im 2. Stock (ohne Lift)** zum Verkauf.

Das Objekt wurde im Jahr **1992 in Massivbauweise auf einen Altbestand aufgestockt** und überzeugt mit durchdachtem Grundriss und solider Ausführung.

~

Highlights auf einen Blick:

- **4 Zimmer plus Wohnküche**
- **Bad mit Dusche, Badewanne, WC und WM-Anschluss**
- **Gäste-WC & Abstellraum separat**
- **Garten- und Pool-Mitbenützung** (Gehört mit Top 4 & 5, ca. 60 m² Garten + 8x4 m² Pool)
- **Fußbodenheizung in allen Räumen** (Gasetagenheizung)
- **Holzscheit-Kamin** im Wohnzimmer
- **Fliesenböden in der gesamten Wohnung**
- **3-fach verglaste Holzfenster mit Innenjalousien**
- **Kein Lift – dafür absolute Ruhe im 2. Stock**

~

Infrastruktur & Lage:

- **Perfekte Anbindung:** 5 Gehminuten zur Buslinie 60A (Richtung Bahnhof Atzgersdorf/Mauer oder U6 Alt Erlaa – Fahrzeit ca. 15 Min.)

- **A2/A23** in wenigen Minuten erreichbar
- Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten im Nahbereich**
- Nur **1,5 km zum Einkaufszentrum Riverside**
- **Ausreichend Parkplätze dank Parkpickerlzone**

~

Kosten:

- **Betriebskosten: € 190/Monat** (inkl. Grundsteuer, Müll, Wasser/Kanal, Gebäudeversicherung, Rauchfangkehrer, Allgemeinstrom)
- **Gas und Strom** werden direkt verbrauchsabhängig abgerechnet
- **Energieausweis wurde bereits beauftragt**

~

Zustand & Ausstattung:

- Die Wohnung ist funktional ausgestattet, Küche und Essbereich stammen noch aus dem Baujahr.
- Möblierung ist größtenteils älteren Datums – ideal für Individualisten oder zur Modernisierung nach eigenem Geschmack.

~

Übergabe:

- **Nach Vereinbarung**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap