

**charmanter, renovierte, helle, zentral gelegene 3
Zimmer-Lifteigentumswohnung!**



Außenansicht

Objektnummer: 960/73135

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	74,13 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,81
Kaufpreis:	255.000,00 €
Betriebskosten:	190,53 €
Heizkosten:	86,79 €
USt.:	34,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Karin Jama

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg



Mitglied des
immobilienring.at

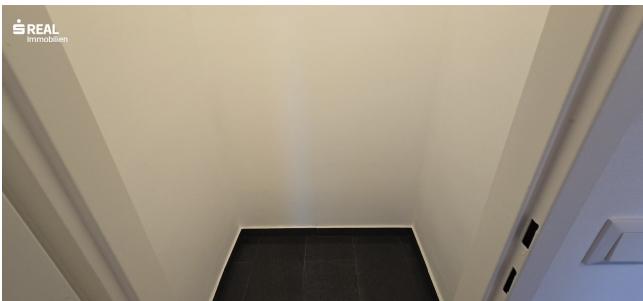
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



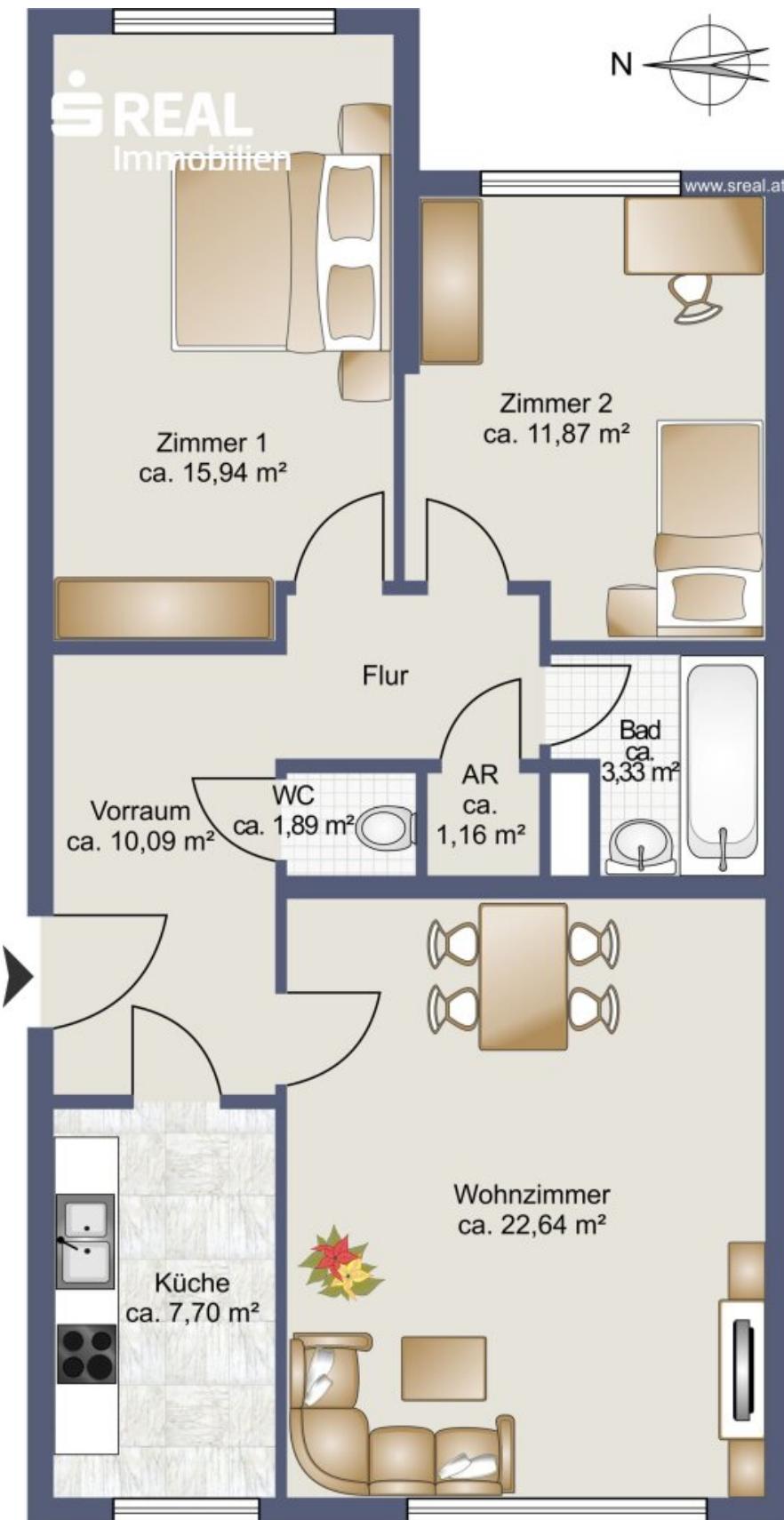












Skizze Wohnung

Objektbeschreibung

**Open House: Samstag, den 01.11.2025 von 11:00 Uhr bis 13:00 Uhr!
Terminreservierung erwünscht!**

**Sie suchen ein zentral gelegenes 3 Zimmer-Lift-Appartement in Grünlage? VOILA!
Dieses Appartement bietet einen Ort der Entschleunigung!**

Bereits das **Entree der Wohnung** empfängt Sie **hell, freundlich und großzügig** - hier fühlt man sich gleich wohl.

Die **überschaubare Wohnhausanlage wurde 1974 erbaut** und bietet mit dem sehr schön angelegten, hauseigenen Garten ein **Plätzchen zum Entspannen**.

Das **ca. 74 m² große Appartement mit 3 großzügigen Zimmern** befindet sich im **2. Liftstock** und wurde **2018 bzw. 2024 renoviert**.

Raumaufteilung:

- zentrales, großes Vorzimmer
- voll ausgestattete Küche
- Wohnzimmer mit Blick in den hauseigenen Garten
- zwei helle, ostseitig ausgerichtete Zimmer
- Abstellraum
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Villery & Boch Badewanne

Geheizt wird mittels **Hauszentralheizung. Warmwasser und Heizung** werden über die



Betriebskosten abgerechnet.

Alle Fenster sind mit **Innenjalousien** ausgestattet.

Ein **Kellerabteil** rundet das Angebot ab.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3127955?accessKey=6816>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Infrastruktur:

Das Appartement befindet sich ca. **5 Gehminuten vom Liesinger Bahnhof entfernt. Sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen (z.B. 21 Zugminuten Bahnhof Wien Mitte/Landstraße).**

ÖBB, Schnellbahn, Busverbindungen alle fußläufig erreichbar.

Geschäfte des **täglichen Bedarfs (Mann-Bäckerei, Billa, Blumengeschäft, Apotheke)** befinden sich in unmittelbarer Nähe sowie das **Einkaufszentrum Riverside**.

Ärzte, Schulen und Kindergärten ums Eck.

Für **Freizeitaktivitäten** sorgen das, einen Katzensprung, entfernte **Freibad Liesing, Tennisplätze** und vieles mehr.

Das unweit entfernte **Perchtoldsdorf** lädt zu gemütlichen Heurigenbesuche und Radfahren, Wandern ein. Der Lainzer Tiergarten und das Ruhegebiet Wienerwald verleiten zu chilligen Spaziergängen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

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.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter karin.jama@sreal.at oder telefonisch 0664 8385891. Ich freue mich auf Ihren Anruf und eine Besichtigung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN