

## **RENOVIERUNGSBEDÜRFTIGE 3 - ZIMMER WOHNUNG / NÄHE EINKAUFSZENTRUM RIVERSIDE**



Wohnzimmer (N)

**Objektnummer: 120907**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Elisenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m²
Nutzfläche:	72,00 m²
Gesamtfläche:	72,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 74,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,21
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	196,57 €
Heizkosten:	156,60 €
USt.:	56,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



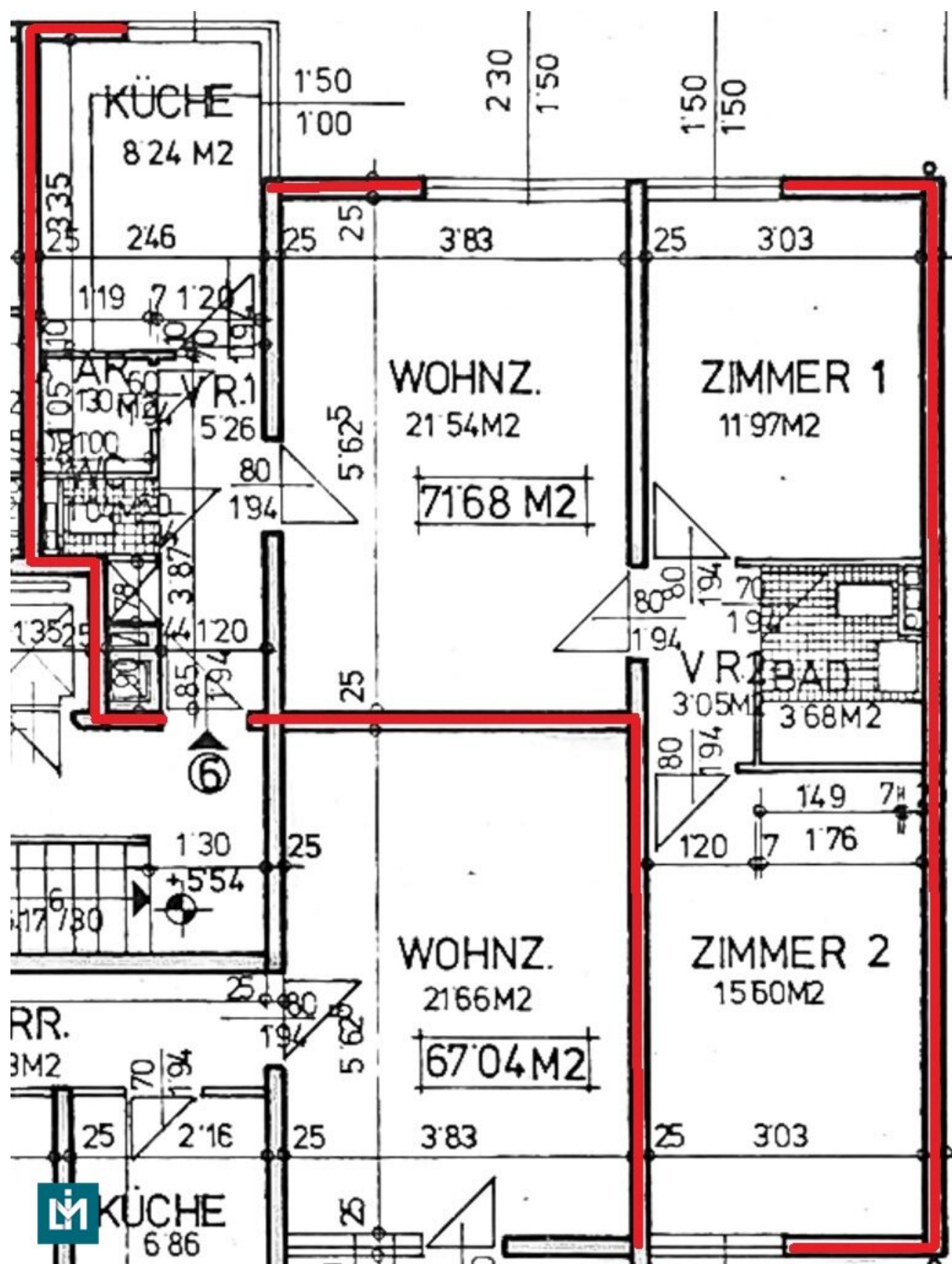
**Daniel Masek**











## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese **ca. 72m<sup>2</sup>** große **3 - Zimmer Wohnung**, in guter Lage des **23. Wiener Gemeindebezirks (Liesing)**. Das Objekt befindet sich im **2. Liftstock**, in **absoluter Ruhelage** und ist **nördlich (straßenseitig)** als auch **südlich (hofseitig)** ausgerichtet.

Die Wohnung ist teilweise **zentral begehbar** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung**.

Die 3 - Zimmer Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Küche
- Wohnzimmer (ca.21m<sup>2</sup>) N
- Vorzimmer
- Schlafzimmer (ca.12m<sup>2</sup>) N
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer (ca.15m<sup>2</sup>) S

Die gepflegte Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Ein eigenes **Kellerabteil** mit **ca.3m<sup>2</sup>**, ein **Fahrrad/Kinderwagenraum**, ein **Wasch/Trockenraum** sowie ein **Gemeinschaftsgarten** stehen ebenso zur Verfügung. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **Hannelore Mayr Hausverwaltung**.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im Süden Wiens. Die Nachbarschaft ist von gepflegten Wohnhäusern, kleineren Gärten und einer familienfreundlichen Infrastruktur geprägt. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Drogerien, Bäckereien), Schulen und Kindergärten. Freizeit- und Erholungsflächen wie der **Maurer Wald** oder der **Liesingbach** sind schnell erreichbar.

Des Weiteren ist die öffentliche Verkehrsanbindung als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **60A**, Station Fabergasse (**Alterlaa-Liesing**), **66A**, Station Dirmhirngasse (**Reumannplatz-Liesing**), **62A**, Station Liesing (**Liesing-Bhf.Meidling, Eichenstraße**), **61A**, Station Liesing (**Liesing-Vösendorf-Siebenhirten**), **61B**, Station Liesing (**Liesing-Vösendorf-Siebenhirten**), **Buslinie 253**, Station Wien Fabergasse (**Wien Liesing-Tullnerbach-Pressbaum Bahnhof**), **Buslinie 259**, Station Wien Fabergasse (**Wien Liesing-Mödling Bahnhof**), **Buslinie 250**, Station Wien Fabergasse (**Wien Liesing-Wolfsgaben Liesinger Straße**). Zusätzlich ist der **Bahnhof Wien Liesing**, mit seiner **Park & Ride** und **Bike & Ride Anlage** ein bedeutender Knotenpunkt des Regional- und S-Bahn Verkehrs in Südwest-Wien, bedient mehrere **S-Bahn Linien (S1, S2, S3, S4)** und ist ebenso fußläufig erreichbar.

Mit dem Auto gelangt man in wenigen Minuten auf die **Südosttangente (A23)** sowie die **Südautobahn (A2)**, wodurch eine schnelle Anbindung sowohl ins Stadtzentrum als auch ins Umland gegeben ist.

**HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1,5% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.**

*Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber*



*gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.750m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap