

## **Familienfreundliches Wohnen in Liesing - großzügige Doppelhaushälfte mit Garten und Terrasse**



**Objektnummer: 6460/312**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	144,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	144,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	95,00 m²
<b>Keller:</b>	46,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 100,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,65
<b>Kaufpreis:</b>	725.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

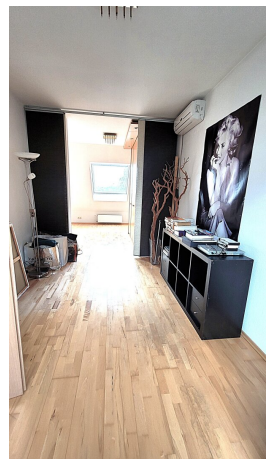


**Agnieszka Deren**

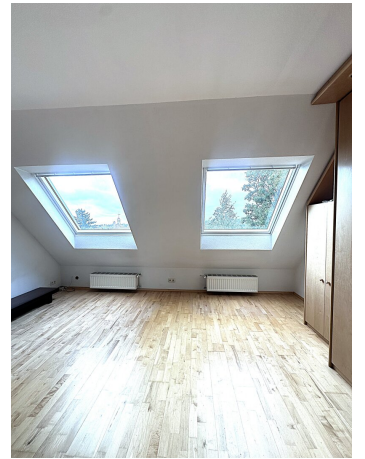
Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

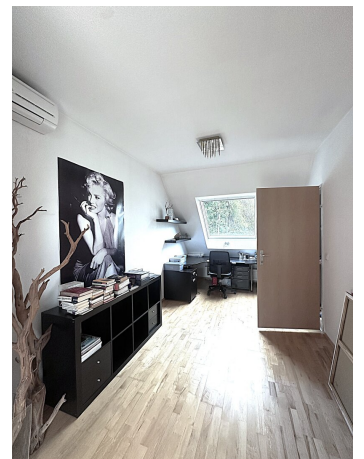
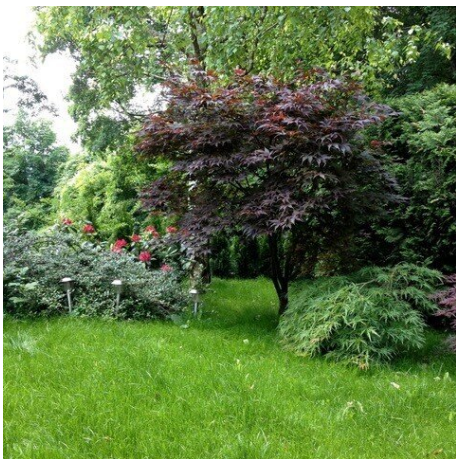
T +43 660 1

Gerne stehen  
Verfügung.

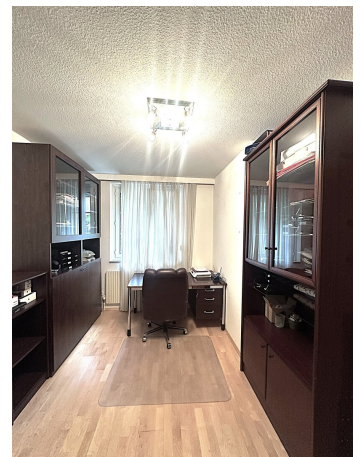






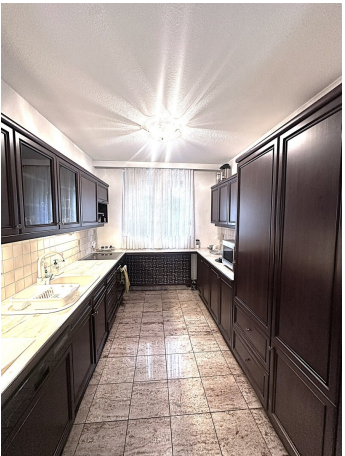




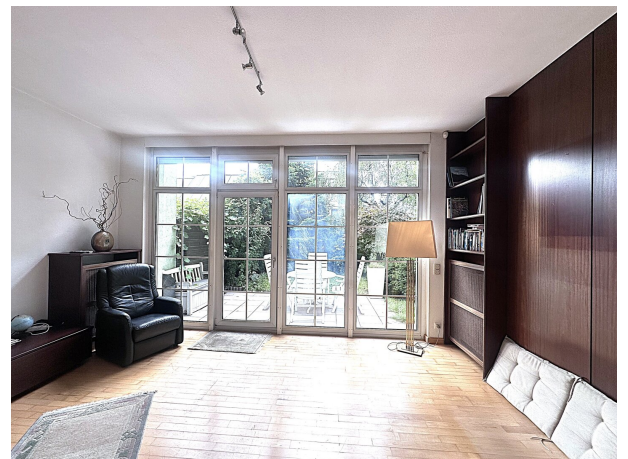
















# Objektbeschreibung

## **Familienfreundliches Wohnen in Liesing – großzügige Doppelhaushälfte mit Garten und Terrasse**

Zum Verkauf steht eine wunderschöne Doppelhaushälfte mit 3-4 Schlafzimmern und großzügigen Wohnbereich in ruhiger, grüner und familienfreundlicher Lage in Liesing (Rodaun), abgeschieden von der Breitenfurter Straße (kein Straßenlärm).

Das Haus befindet sich in sehr gutem Zustand, ist teilmöbliert und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, helle Zimmer sowie einen liebevoll gepflegten Garten.

Ein ideales Zuhause für Familien, die großzügiges Wohnen mit Gemütlichkeit verbinden möchten.

### **AUSSTATTUNG UND BESONDERHEITEN**

- ruhige und grüne Wohngegend
- helle und freundliche Zimmer auf 3 Ebenen
- Indischer Stein und Parkettenboden
- Alarmanlage
- große Einbauküche mit allen Geräten
- Gepflegter Garten mit Terrasse, liebevoll bepflanzt
- Velux Dachfenster ca 4-5 Jahre alt
- Außenjalousien
- SAT-Anlage

- Sicherheitstüre
- Renovierung 2006
- neue Gastherme ca. 5 Jahre alt
- Stellplatz in der Garage

## RAUMAUFTEILUNG

- **Keller:** ca. 46m<sup>2</sup> Nutzfläche

(Waschküche/Heizraum + Lagerraum)

- **Erdgeschoss:**

Vorraum, Gäste-WC, Offene und voll ausgestattete Küche, helles, großzügiges Wohnzimmer mit Parkettboden und Ausgang zur Terrasse und in den Garten – ideal für geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden

- **Obergeschoss:**

geräumiges Schlafzimmer, Abstellkammer, weiteres Zimmer (Büro oder Gästezimmer), helles Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche und WC

- **Dachgeschoss:**

großes Atelier teilbar, ideal als Kinderzimmer, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnraum, Badezimmer mit Dusche und Waschbecken

## LAGE

Die Lage überzeugt durch ihre perfekte Kombination aus Ruhe und gute Infrastruktur:



eingebettet in eine grüne Umgebung und dennoch bestens angebunden. Zahlreiche Geschäfte, darunter das Einkaufszentrum Riverside, sowie Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten erreichbar.

## **MEHRWERT**

Diese Doppelhaushälfte ist perfekt geeignet für Familien, die in Ruhe und Privatsphäre wohnen möchten, gleichzeitig jedoch eine hohe Lebensqualität zu schätzen wissen. Mit seinem einladenden Garten bietet dieses Haus ein außergewöhnliches Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

## **KONDITIONEN**

**Kaufpreis: € 699.900,-**

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragsserrichtung + Barauslagen + Notar

**Beziehbar:** ab sofort

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Agnieszka Deren unter [+43 660 123 1116](tel:+436601231116) oder unter [ad@carma-partner.at](mailto:ad@carma-partner.at) jederzeit gerne zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap