# Erstbezug! Wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung in Top – Lage!




Balkon

## Objektnummer: 1609/42016

## Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Wohnfläche:** | 48,13 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 1,17 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,77 |
| **Kaufpreis:** | 265.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 72,00 € |
| **USt.:** | 7,20 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

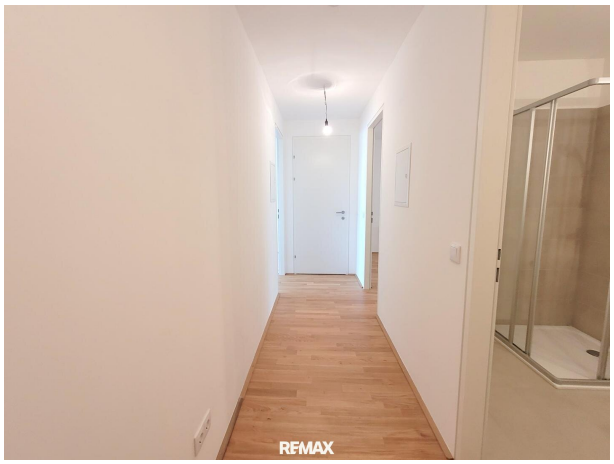
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ursula Rapottnig**

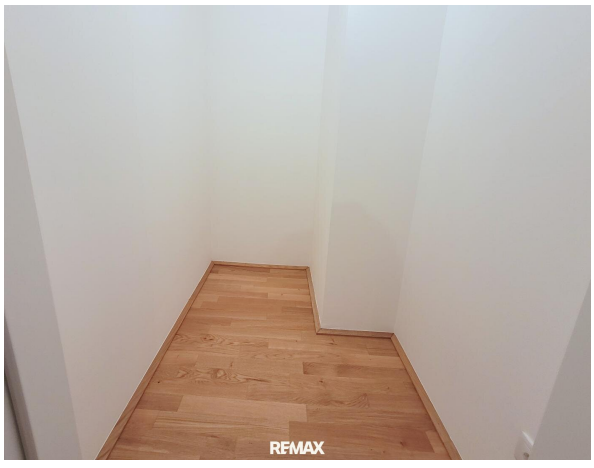
Mag. Ursula Rapottnig Immobilien
Lindauergasse 5/2
1230 Wien

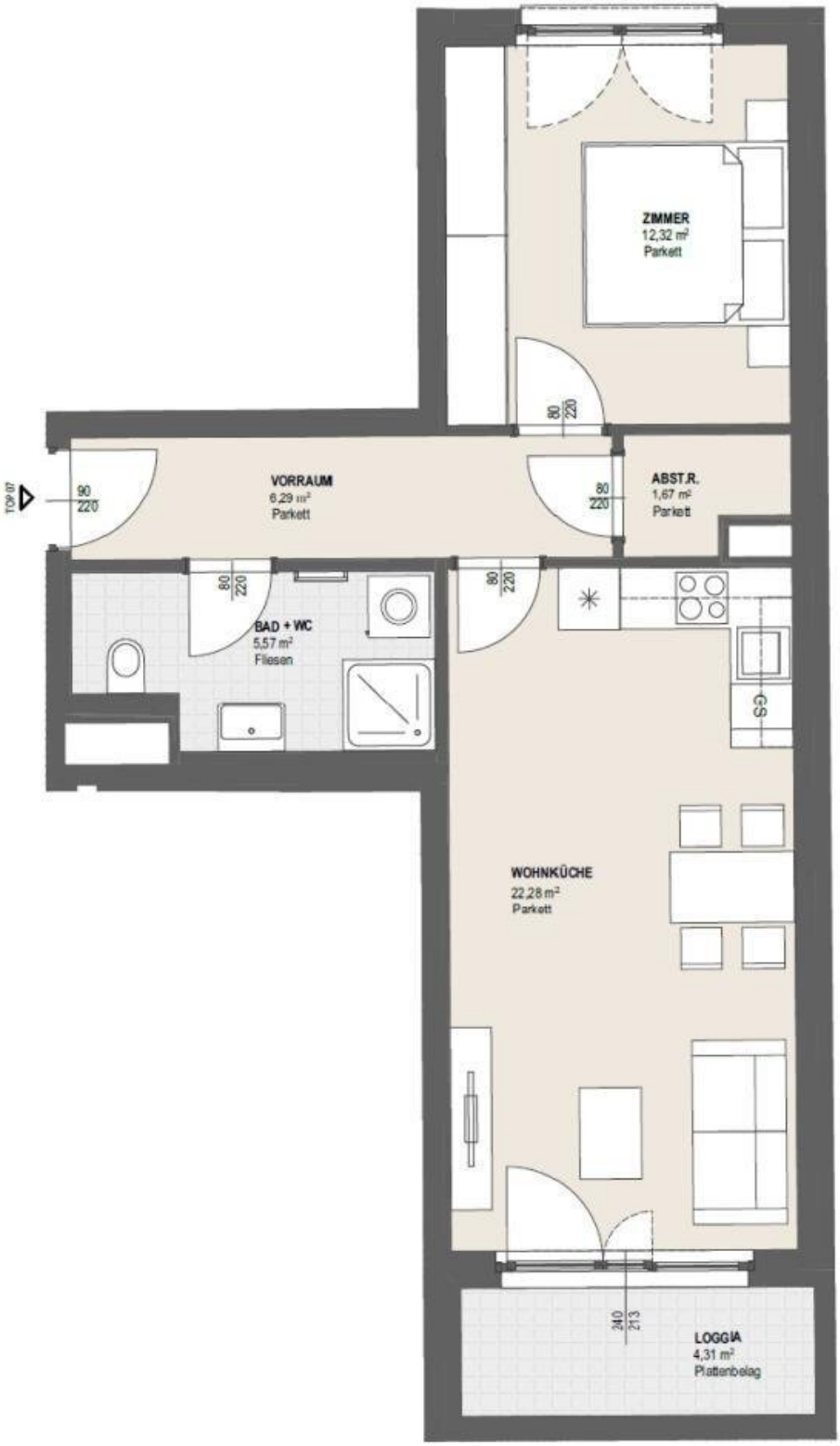







RE/MAX


RE/MAX




Die im Plan dargestellten Möbel dienen der Illustration und [illegible] ung enthalten. Änderungen vorbehalten.

# Objektbeschreibung

**Erstbezug! Wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung in Top – Lage!**

Liesing entwickelt sich seit Jahren zu einem der gefragtesten Wohn-Bezirke Wiens. Kein Wunder: Hier wird beste öffentliche Anbindung, viele Grünflächen, tolle Infrastruktur und spannende neue Wohnhäuser zu einer idealen Wohlfühlsymbiose – einfach perfekt!

Top 7

**Alles was das Herz begehrt! Diese 2 Zimmer Wohnung wird Sie beeindrucken.**

- Hochwertiger Parkettboden,

- klare Räume,

- ein praktischer Abstellraum,

- Bad mit WC und Dusche, modern mit großen Fliesen und schönen Armaturen.

- Das geräumige Schlafzimmer hat ausreichend Platz für ein großes Bett und Kleiderschränke.

- In der Wohnküche (alle Anschlüsse vorhanden) ist Feiern angesagt: Der Raum für Esstisch als auch für eine gemütliche Wohnecke ist vorhanden.

- Und im Sommer öffnet man die Balkontüre und erweitert den Wohnraum zum Balkon!

Ein Kellerabteil gehört auch dazu. Selbstverständlich gibt es Kinderwagen- und Fahrradräume und ein Tiefgaragenplatz kann nach Verfügbarkeit auch dazu gekauft werden.

Sollte genau diese Wohnung nicht perfekt zu Ihnen passen, fragen Sie mich, es gibt noch viele

weitere Angebote in diesem Projekt!

Ideal auch als Anlageobjekt. Die Wohnung lässt sich schnell und rentabel vermieten. Auf Wunsch lasse ich Ihnen gerne auch den Anlegerpreis zukommen!

**LAGE**

Verschiedene Nahversorger sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Auch Schulen und Kinderbetreuung ist nicht weit und wenn Sie einmal nicht selbst kochen wollen, so finden Sie verschiedene Gastronomieangebote auch fußläufig.

**VERKEHR**

In kurzer Zeit erreichen Sie die Südautobahn, bzw. die S1 oder auch die Tangente. Öffentlicher Verkehr, ganz in der Nähe:

U6 Perfektastraße

Badner Bahn Schönbrunner Allee

Buslinien 64A und 61A

**VERTRAGSABWICKLUNG**

Die vertragliche und treuhändige Abwicklung erfolgt ausschließlich durch die Rechtsanwaltskanzlei DDr. Wolfgang Doppelbauer, 4600 Wels, Rainerstraße 16.

Rechtsanwaltskosten für Vertrag, Treuhandschaft, Wohnungseigentumsbegründung und Verbücherung netto 1,35% des Kaufpreises + 20% Umsatzsteuer und Barauslagen.

Notariatskosten der Unterschriftenbeglaubigung nach Notariatstarifgesetz und geringe Gebühren.

Allfällige Finanzierungskosten bei Fremdfinanzierung (Kreditkosten, Beglaubigungskosten Pfandurkunde, Pfandrechtseintragung Grundbuchgebühr 1,2% der Summe, Kosten Treuhandschaft)

**ALLGEMEINES**

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerin und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap