

SANIERUNGSBEDÜRFIGE 2 - ZIMMER WOHNUNG MIT 2 TERRASSEN



Wohnzimmer (S/N)

Objektnummer: 120925

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Haymogasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m ²
Nutzfläche:	68,00 m ²
Gesamtfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	128,45 €
USt.:	12,85 €
Provisionsangabe:	

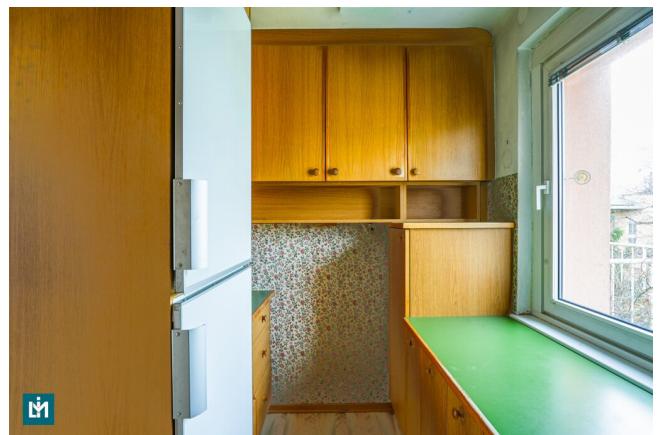
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

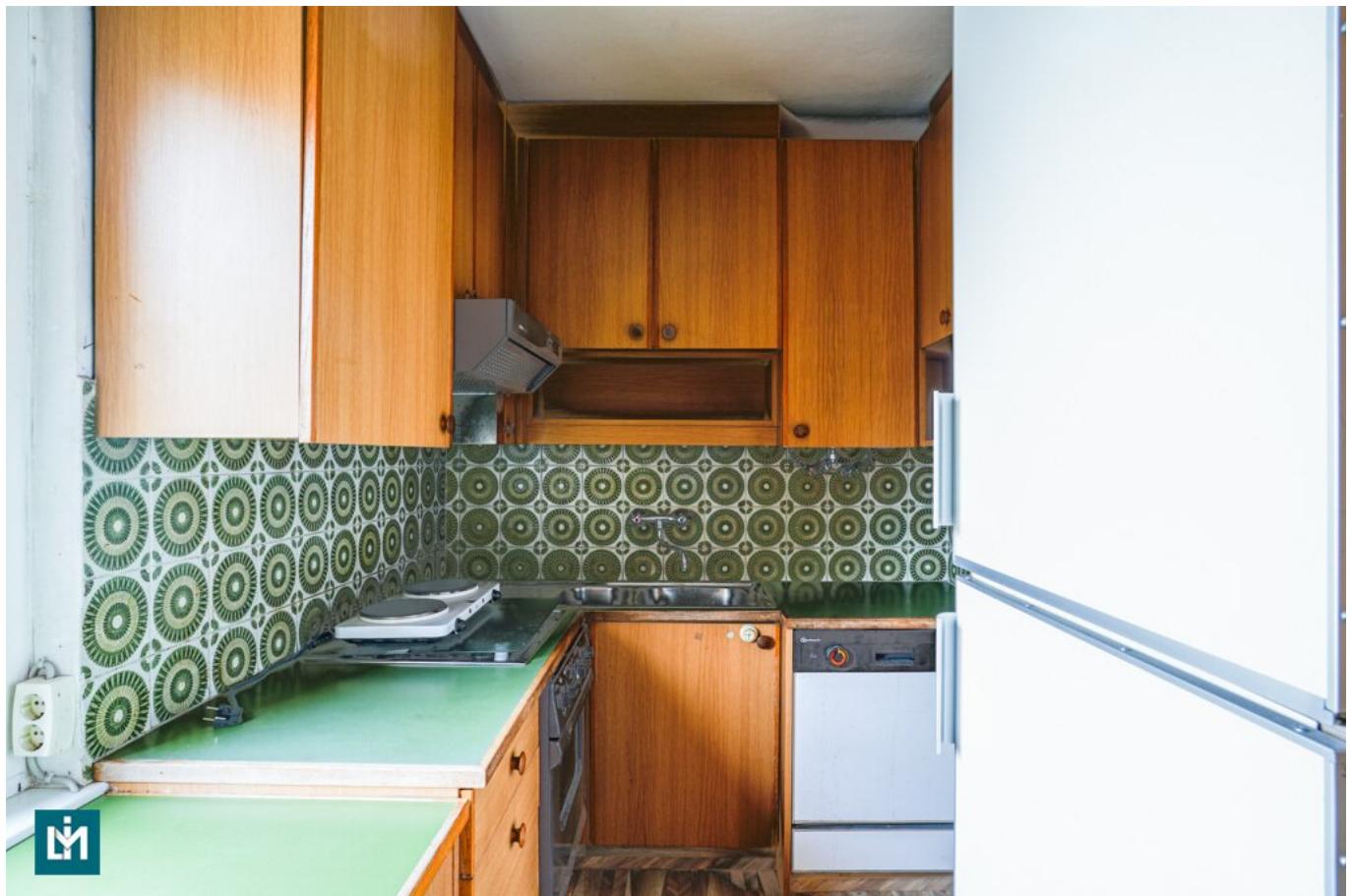
Ihr Ansprechpartner

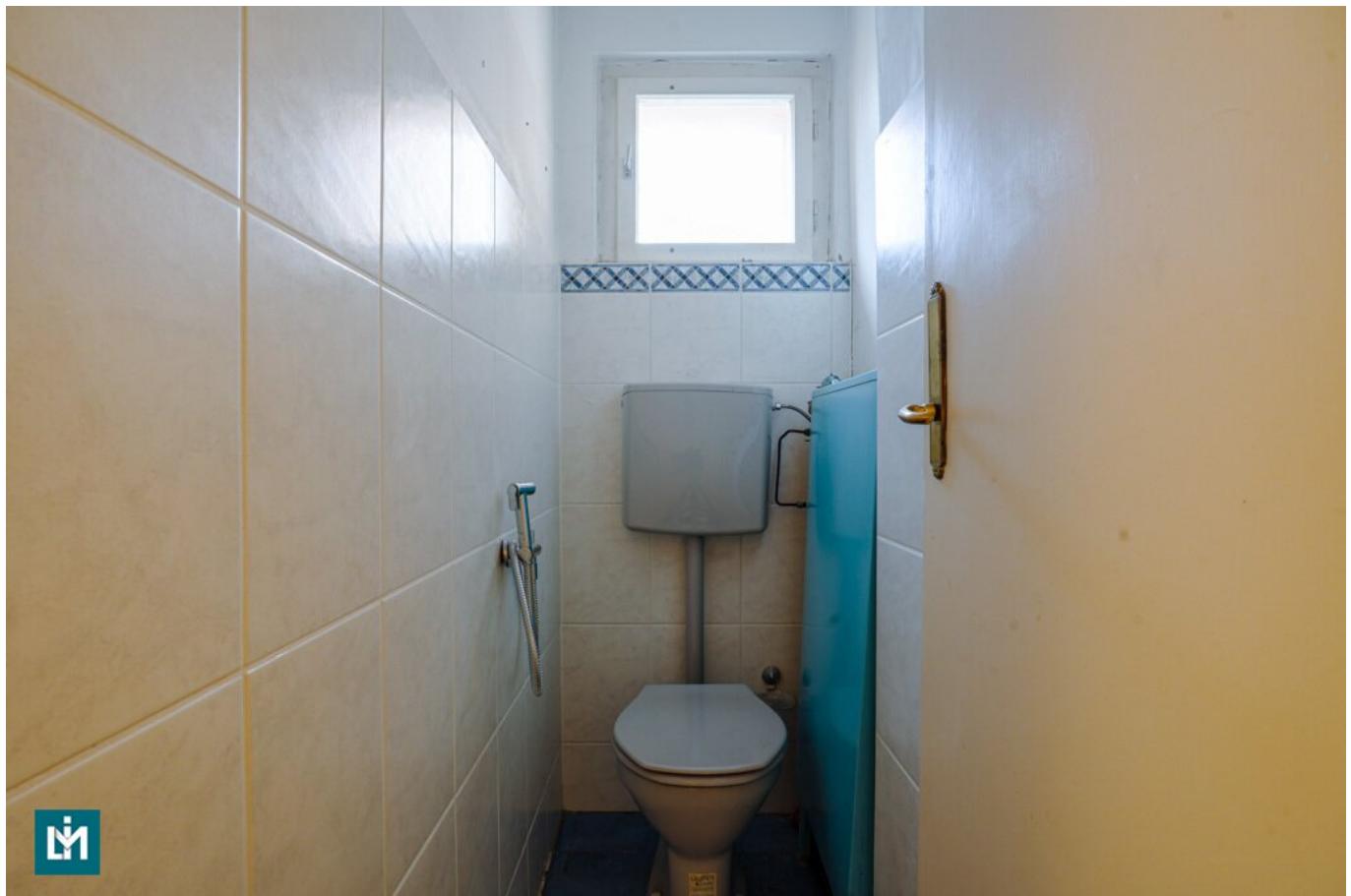


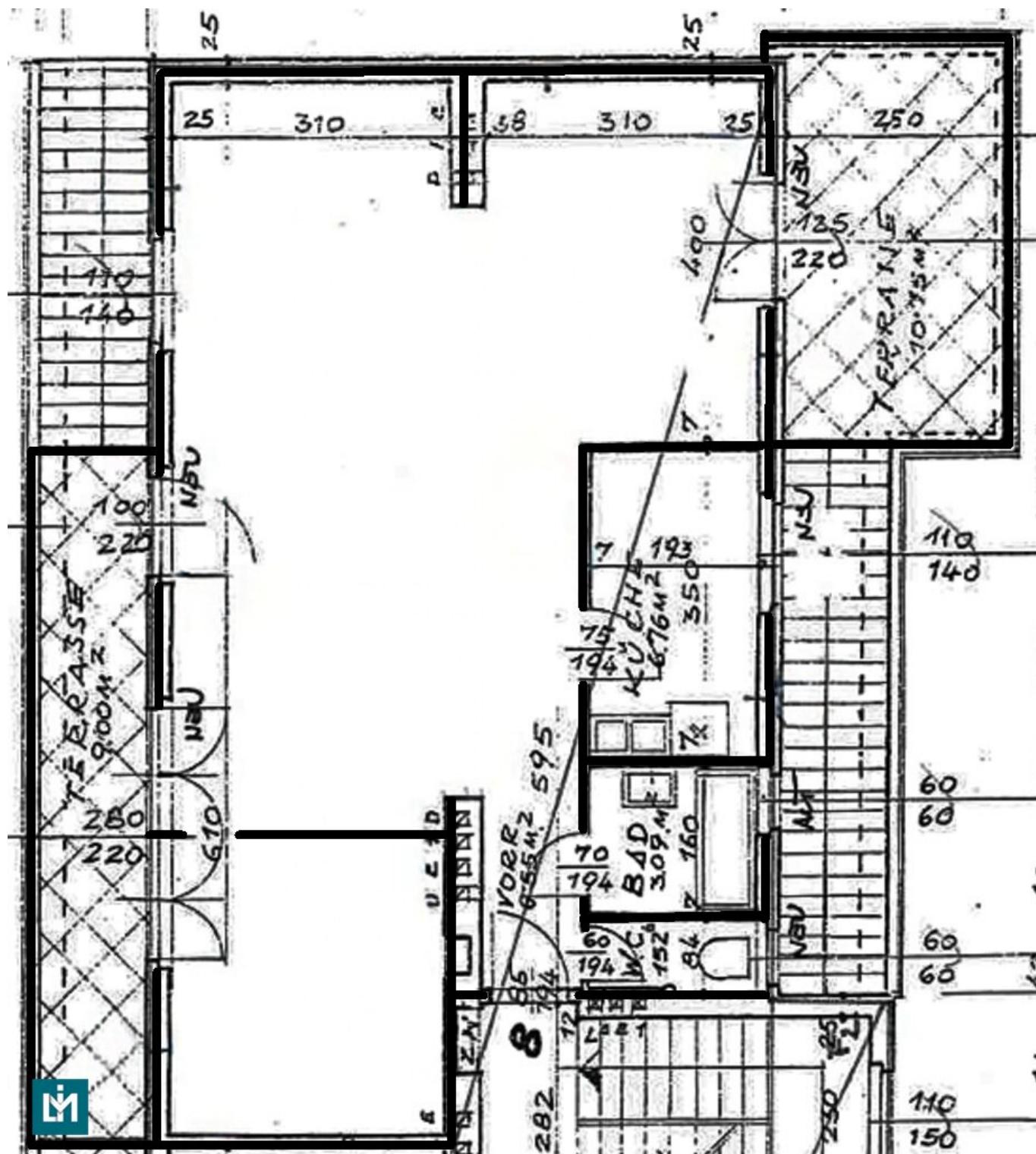
Daniel Masek











Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese **ca. 68m²** große **2 - Zimmer Wohnung**, mit **2 Terrassen (ca.20m²)**, in guter Lage des **23. Wiener Gemeindebezirks (Liesing)**. Das Objekt befindet sich in der **3. Etage (ohne Lift)**, in **absoluter Ruhelage** und ist **nördlich** als auch **südlich** ausgerichtet.

Mit einer optimalen Raumauflistung, hellen Räumen und vielseitigem Entwicklungspotenzial eignet sich dieses Objekt ideal für Käufer, die ihre Wohnräume individuell verwirklichen möchten, sei es für Eigennutzung oder als wertbeständige Investition.

Die Wohnung ist größtenteils **zentral begehbar** und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Separates WC mit Fenster
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Küche
- Wohnzimmer mit Terrassenzugang (ca.42m²) N/S
- Schlafzimmer (ca.9m²) N

Die beiden Terrassen mit ca. **20 m²** sind das Highlight der Wohnung. Beide Außenbereiche sind hofseitig und bieten viel Ruhe sowie ausreichend Platz für Sitzbereiche, Pflanzen oder einen kleinen Urban-Garden. Ein eigenes **Kellerabteil** mit **ca.5m²** steht ebenso zur Verfügung. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **Hannelore Mayr Hausverwaltung**.

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend im Herzen von **Mauer/Liesing**, einem der grünsten Bezirke Wiens. Die Haymogasse ist eine ruhige Seitengasse, dennoch sind sämtliche Geschäfte des täglich Bedarfs rasch erreichbar.

Des Weiteren ist die öffentliche Verkehrsanbindung als gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind fußläufig erreichbar: **Straßenbahn 60**, Station Maurer-Lange-Gasse

(Westbahnhof-Rodaun), **60A**, Station Maurer Hauptplatz (Alterlaa-Liesing), **56A**, Station Maurer Hauptplatz (Hietzing-Atzgersdorf), **66A**, Station Corvinusgasse (Reumannplatz-Liesing).

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 WEITERHELPEN. 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 <500m
Apotheke <750m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <4.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap