

**Erstbezug nach Sanierung: südseitige 3-Zimmer Wohnung  
im 1. Liftstock mit Tischlerküche samt Siemens Geräten  
und möbliertem Bad**



**Objektnummer: 1853/57**

**Eine Immobilie von SMILE Immo e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,95 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,08 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,16
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	242,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	83,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Annemarie Reeb**

SMILE Immo e.U.  
Steingasse 4/18  
1030 Wien

T +43 699 150 46 430

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







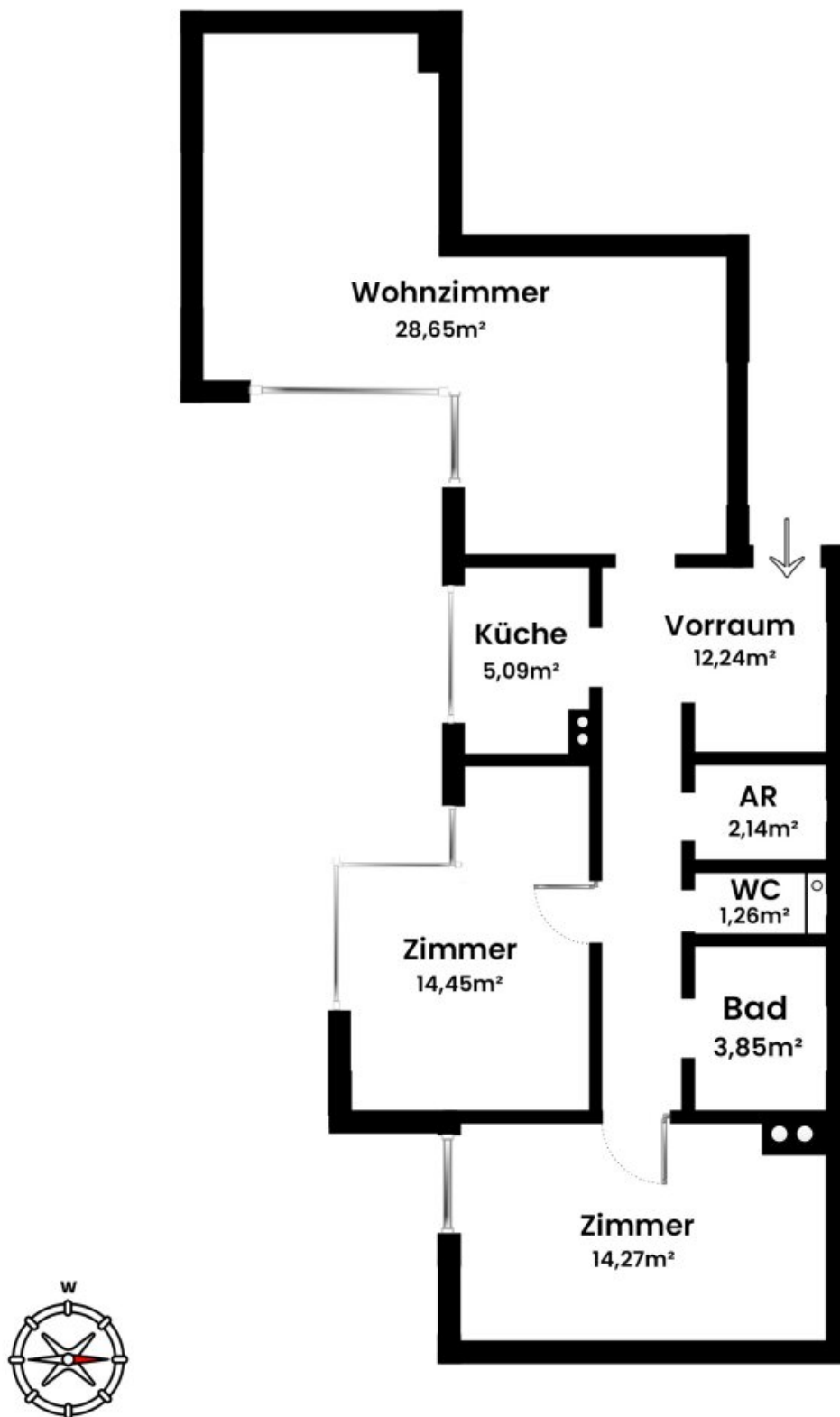








Gesamtfläche laut Nutzwertgutachten 81,95m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines 1981 errichteten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche von ca. 82 m².

Die Wohnung wurde liebevoll modernisiert (inkl. Fenster und Eingangstüre) und lässt keine Wünsche offen. Hochwertige Fliesen und edles Parkett verleihen jedem Raum eine gemütliche Atmosphäre. Die Zimmer sind getrennt begehbar und die Fenster zeigen in den Innenhof, der mit einer Grünfläche samt Sitzgarnitur und einer Sandkiste ausgestattet ist.

Vom geräumigen Vorraum aus können alle Zimmer und Nebenräume zentral betreten werden. Die Küche liegt separat vom großzügigen Wohnraum und bietet Tischlerqualität kombiniert mit Siemens E-Geräten. Eine ausreichende Anzahl an Steckdosen macht die Verwendung mehrere E-Geräte zur gleichen Zeit einfach.

Das gemütliche Wohnzimmer bietet genug Platz für ein geselliges Miteinander (auf Wunsch kann der Raum auch in 2 Zimmer geteilt werden) und die beiden Schlafzimmer haben eine ideale Größe. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet (samt Duschwand damit bequemes Duschen ebenso möglich ist) sowie einem Waschbecken- und Spiegelschrank – ein idealer Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen. Das WC liegt separat. Dazu noch ein Abstellraum, in dem man schnell dies und das verstauen kann.

Ausstattungsübersicht:

- neue Wohnungseingangstüre
- neue schall- und wärmeisolierende Kunststoffenster mit 3-fach Verglasung
- Feinsteinzeugfliesen
- Parkettboden
- Tischlerküche mit Siemens E-Geräten
- komplette Sanitäreinrichtung
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Fahrradraum/Kinderwagenabstellraum

Hinweis zu den monatlichen Kosten: die Heizkosten und Kosten für Warmwasser sind in der

Übersicht nicht enthalten und betragen aktuell: € 184,20 Heizkosten sowie € 30,43 Warmwasser.

Bezugsfertig - schnell entscheiden, bald einziehen!

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich beraten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de) - <https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap