

**Frühstückssonne auf der Loggia - Sanierungsbedürftig  
light - Grüner Weitblick - Ruhelage - gute Raumaufteilung -  
Top Infrastruktur**



4

**Objektnummer: 8334**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,06 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	70,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	194.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

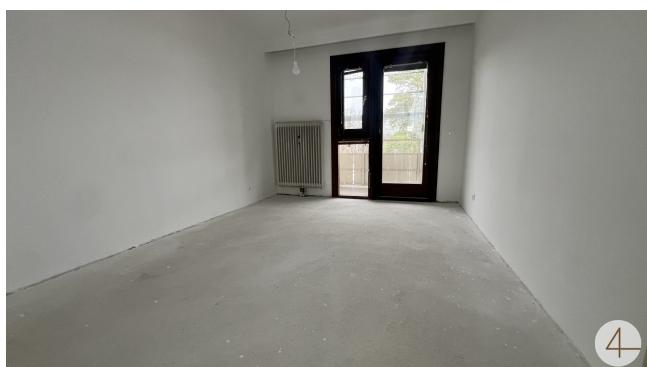


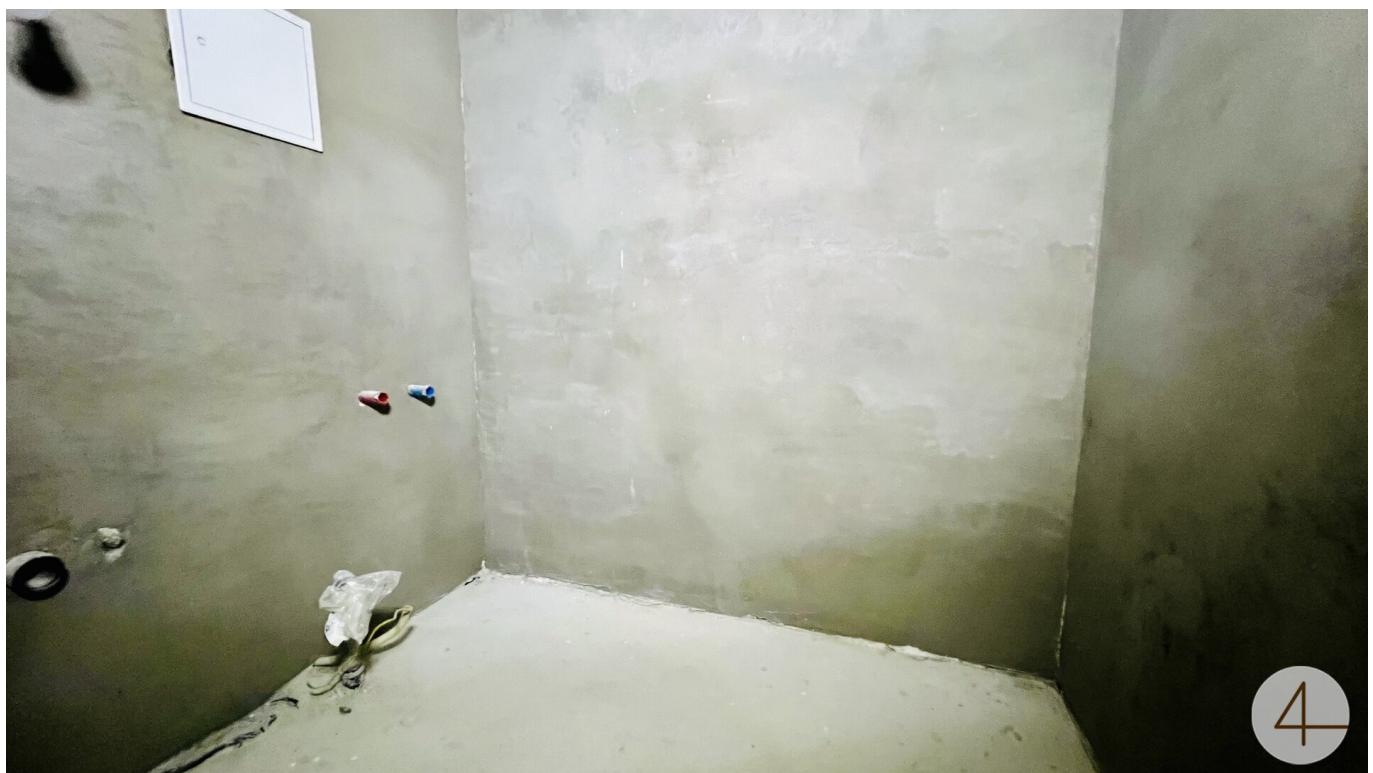
**Michael Hellebrand**

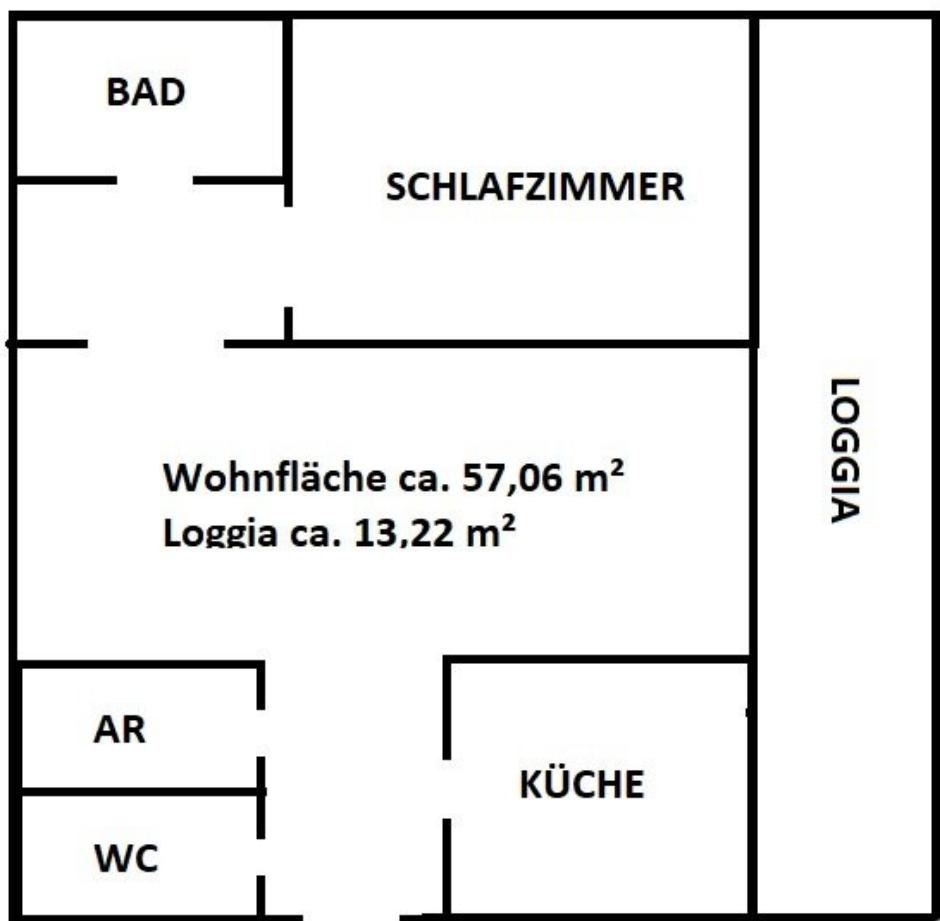
4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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







PLANSKIZZE TOP 12

4

# **Objektbeschreibung**

Mitten im Grünen finden Sie auf einer Gesamtfläche von 70,28 m<sup>2</sup> inkl. Loggia, ein gut gelöstes Raumkonzept. Die Wohnung liegt im 2. Stock und verfügt über eine Loggia mit Weitblick. Sie erreichen die U-Bahn U2 - "Liesing" in bequemen 14 Autobus Minuten.

## **Kurzinfo Ausführung und Ausstattung**

Wohnfläche: ca. 57,06m<sup>2</sup> + Loggia + Kellerabteil

Vorraum

Küche

Wohnzimmer

Loggia 13,22m<sup>2</sup>

1 Zimmer

Badezimmer mit Badewanne

Abstellraum

separates WC

**Der Kaufpreis beläuft sich auf 194.000€**

## **erweiterte Betriebskosten**

Betriebskosten: €173,59

Reparaturrücklage: €114,00

Umsatzsteuer: €17,36

monatliche Gesamtbelastung (exkl. USt.): €287,59

## **Öffentliche Verkehrsanbindungen**

240m zum Autobus 254, 253 - "Wien Breitenfurter Straße/ Willergasse"

400m zum Autobus 60A - "Willerbrücke"

14 Gehminuten zur Straßenbahn 60 - "Rodaun"

16 Minuten mit dem Autobus 60A zur U2 -"Liesing"

### **Lage**

Die Nähe zum Lainzer Tiergarten lädt Sie ein für diverse Freizeitaktivitäten, ebenso finden Sie sämtlich

Nahrversorger wie Spar, Billa in direkter Umgebung.

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.