

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Garage & großem Wirtschaftsraum in ruhiger Lage



Objektnummer: 5498/466

Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,72 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	128,60 m²
Keller:	26,75 m²
Kaufpreis:	309.000,00 €
Betriebskosten:	108,14 €
USt.:	13,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Emre Er

Hofbauer & Partner Immobilien GmbH
Hertha-Firnberg-Straße 7/3
1100 Wien







Plan - 3-Zimmer



Plan - Aktuell



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte **3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines kleinen Wohnhauses** in ruhiger Wohnlage im beliebten **23. Wiener Gemeindebezirk Liesing**.

Die Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 85,72 m²** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Besonders hervorzuheben ist der **Balkon mit ca. 5,47 m²**, der zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

Aktuell ist die Wohnung als **großzügige 2-Zimmer-Wohnung gestaltet**, wodurch besonders weitläufige Wohnbereiche entstehen. Eine **Rückführung zur ursprünglichen 3-Zimmer-Aufteilung** ist grundsätzlich möglich.

Ein besonderes Plus dieser Immobilie ist der **separate Wirtschaftsraum mit Wasseranschluss mit ca. 26,75 m²**, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – etwa als Waschraum, Hobbyraum, Lagerfläche oder Werkstatt.

Zusätzlich ist der Immobilie eine **Gartenfläche von ca. 128,60 m² zugeteilt**, wodurch ein naturnahes Wohngefühl entsteht.

Eine **Garage mit Stellplatz** rundet dieses attraktive Angebot ab.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in **gepflegtem Zustand** und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als nachhaltige Kapitalanlage.

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 85,72 m²

Zimmer: 3

Balkon: ca. 5,47 m²

Wirtschaftsraum: ca. 26,75 m²

Garten: ca. 128,60 m²

Stockwerk: 1. Stock

Garage: vorhanden (1 Stellplatz)

Raumaufteilung

- Vorraum / Eingangsbereich
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- weiteres Zimmer (Kinderzimmer / Büro)
- Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Balkon

Zusätzlich:

- **großer Wirtschaftsraum** (ca. 26,75 m²)
- **Garage**
- **Garten**

Lage

Die Wohnung befindet sich in **Wien-Liesing**, einem der beliebtesten Wohnbezirke im Süden Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch eine **ruhige, überwiegend von Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen geprägte Wohnlage** aus.

Der Bezirk verbindet **hohe Lebensqualität, viel Grün und gleichzeitig eine sehr gute Infrastruktur**.

Besonders hervorzuheben ist die **Nähe zu den Weinbergen von Mauer**, einem der charmantesten und traditionsreichsten Weinbaugebiete Wiens. Die umliegenden **Weingärten, Spazierwege und Heurigenbetriebe** bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung und verleihen der Lage ein **besonders idyllisches Wohngefühl am Stadtrand**.

In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem:

- öffentliche Verkehrsanbindung durch die Buslinie 60A

- Schulen und Kindergärten
- Ärzte und medizinische Versorgung
- Gastronomie
- Naherholungsgebiete

Besonders attraktiv ist die Nähe zu **weitläufigen Grünflächen und Spazierwegen**, wodurch sich die Lage ideal für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende eignet.

Kaufpreis und Details

- **Kaufpreis: € 309.000,00,-**
- **Betriebskosten: € 164,73,-**
- **Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.**

Informationen und Besichtigung:

Für weitere Informationen und Detailunterlagen steht Ihnen **Herr Emre Er** unter [+43 660 50 45 114](tel:+436605045114) oder e.er@hofbauer-partner.at gerne zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.