

## **Leistungsfähige 2 Zimmer Eigentumswohnung in Wien-Liesing mit starker Infrastruktur**



**Objektnummer: 7191/219**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	54,92 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	0,94 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 243,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,82
<b>Kaufpreis:</b>	209.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.488,16 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,80 €
<b>USt.:</b>	11,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

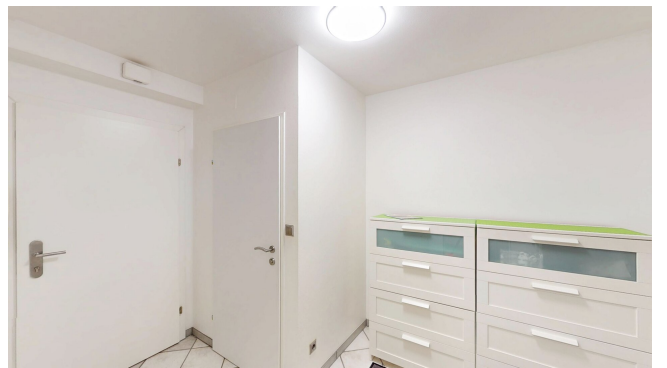
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



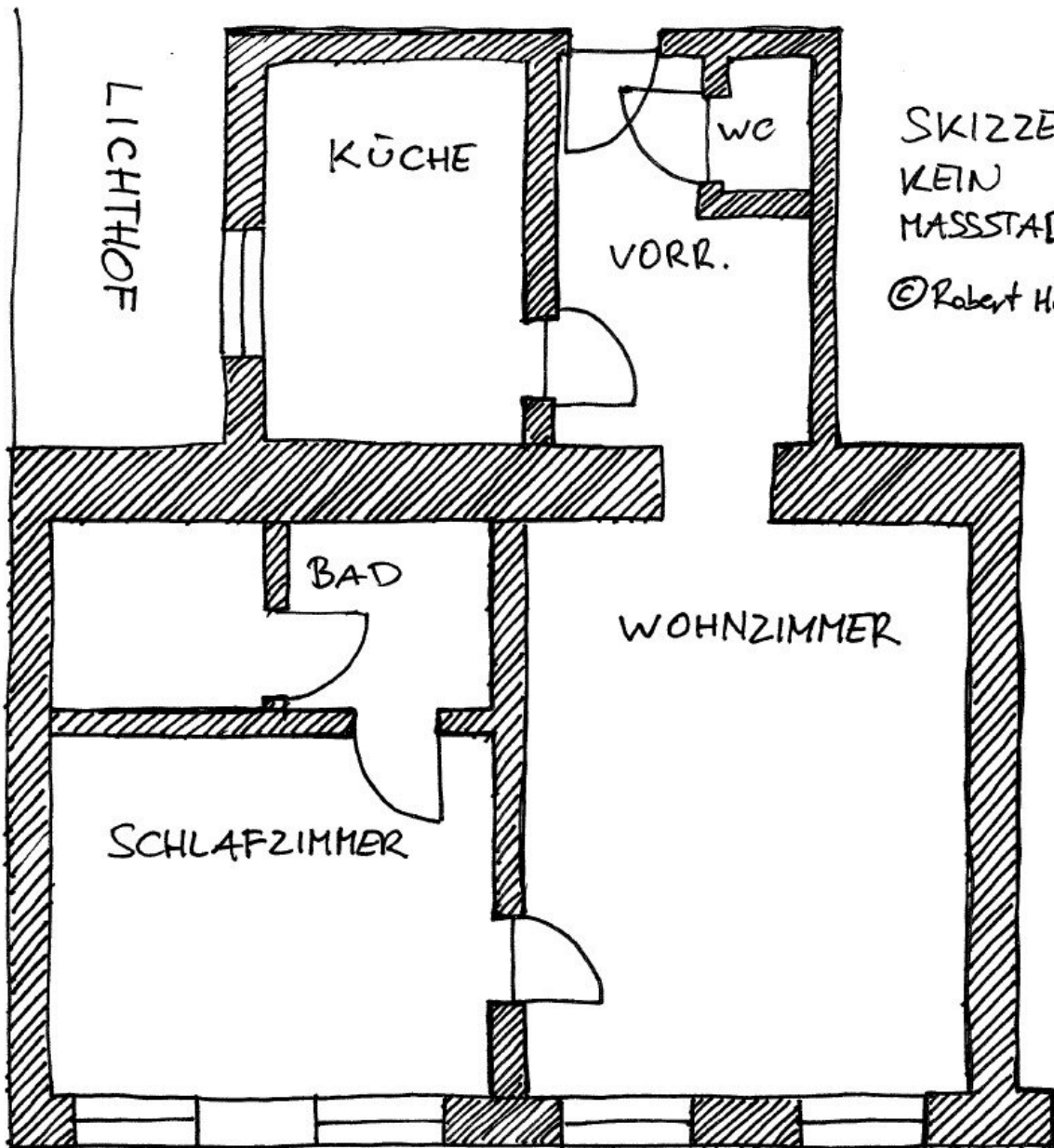
**Robert Holzmann**

Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7  
1100 Wien









SKIZZE  
KEIN  
MASSSTAB!

© Robert Holzmann

## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien-Liesing!

Die erhöht liegende Erdgeschoßwohnung (höher als Straßenniveau) bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, den Schritt von der Miete ins Eigentum zu machen. Mit ihrer gut nutzbaren Wohnfläche und einem durchdachten Grundriss eignet sich die Wohnung perfekt für Singles, junge Paare oder alle, die eine kompakte und alltagstaugliche Eigentumswohnung in Wien suchen.

Schon beim Eintreten überzeugt die Wohnung durch ihren großzügigen Vorraumbereich und ihre praktische Raumaufteilung. Hier finden Sie ein Zuhause, das sich unkompliziert nutzen lässt und gleichzeitig viel Potenzial für Ihre persönliche Gestaltung bietet.

Die gesamte Wohnung wurde renoviert und ist sofort bezugsfertig!

### Besonders hervorzuheben ist die gute Lage in Wien-Liesing!

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Apotheke, Ärzte und weitere wichtige Nahversorger sind bequem erreichbar. Auch für Pendler oder Menschen mit aktivem Alltag ist die Wohnung äußerst interessant, denn Bus, Bahnhof und die Anbindung an das Straßennetz sorgen für hohe Mobilität und kurze Wege.

Die Erdgeschoßlage bietet zusätzlichen Komfort im Alltag und macht die Wohnung besonders praktisch, sei es beim täglichen Nachhausekommen, beim Transport von Einkäufen oder einfach durch das bequeme Wohnen ohne viele Stufen.

Ob als erster Schritt in die eigenen vier Wände, als langfristiges Zuhause oder als clevere Alternative zur Mietwohnung: Diese Wohnung verbindet Leistbarkeit, Funktionalität und eine gefragte Wiener Lage auf attraktive Weise.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Vielleicht ist genau hier Ihr neues Zuhause.

### Highlights

- ideale Starterwohnung für Singles oder Paare
- Eigentum statt Miete

- gepflegter Zustand
- praktischer Grundriss
- Erdgeschoßlage mit hohem Alltagskomfort (keine Liftkosten)
- gute Infrastruktur in der Umgebung
- sehr gute Verkehrsanbindung
- interessante Wohnlage in Wien-Liesing

**ACHTUNG: Jetzt noch Eintragungsgebühr sparen, die Gebührenbefreiung endet bald und ist für das Einlangen des Grundbuchsgesuches bis 30.06.2026 befristet!**

## **Energieausweis**

HWB Ref, SK: 243

fGEE, SK: 2,82

Baujahr: 1973

Heizung: Gas-Kombitherme / Fensterlüftung

Sie möchten sich den Traum von den eigenen vier Wänden in Wien erfüllen? Dann fordern Sie jetzt weitere Informationen an oder vereinbaren Sie direkt Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

**Hillinger & Partner** helfen Ihnen gerne in allen Aspekten des Immobilienerwerbs weiter und stellen gerne auch Finanzierungsbeispiel zu Verfügung oder begleiten Sie auch in diesem Prozess der optimalen Finanzierungsfindung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap