

**PROVISIONSFREI | Sonnig | Sehr ruhig | 3 Zimmer | DG |  
Nahe Liesingbach | Gemeinschaftsgarten | Grillstelle**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1545**

**Eine Immobilie von viason immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochwassergasse 18-20
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1990
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,37 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,11 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 77,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,71
Kaufpreis:	255.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia SCHNEITER**

viason immobilien  
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 664 347 24 24

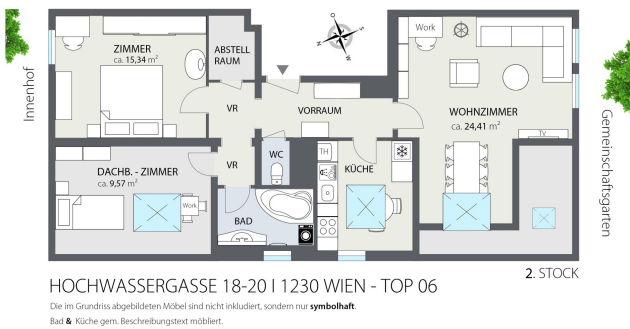


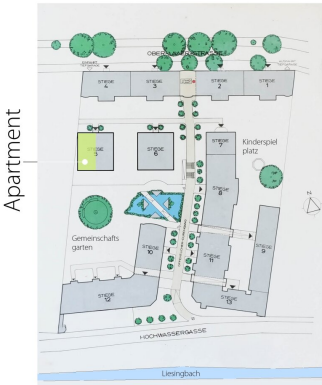
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



**viason**  
IMMOBILIEN





Orientierungsplan Anlage



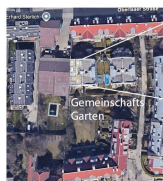
Gemeinschaftsgarten

Bankerl

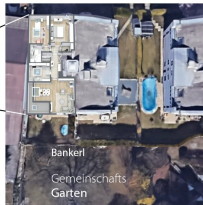
## Apartment



Liesingbach



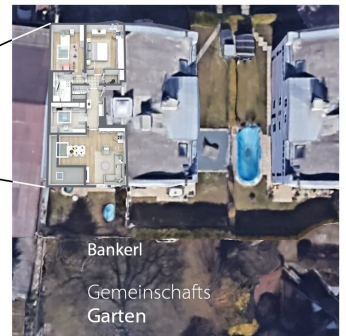
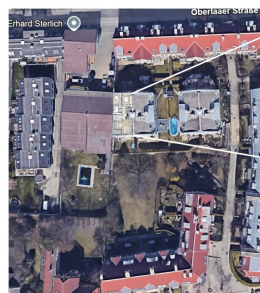
Gemeinschaftsgarten



Bankerl

Gemeinschaftsgarten

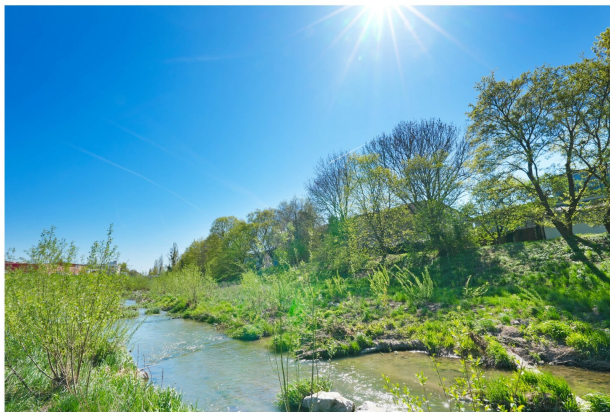
Lage der Wohnung in der Anlage



Bankerl

Gemeinschaftsgarten

Lage der Wohnung in der Anlage



Enjoy Liesingbach



Lesen & die Sonne genießen... Bankerl im Gemeinschaftsgarten



Enjoy Gemeinschaftsgarten



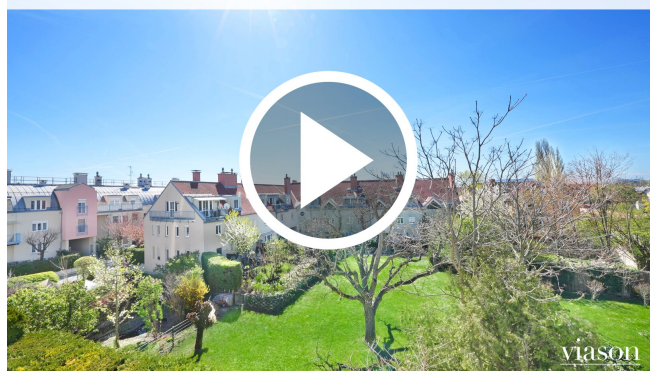
Allgemeine Grillstelle im Gemeinschaftsgarten



Kinderspielplatz mit Sandkiste (grüne Plane)



VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



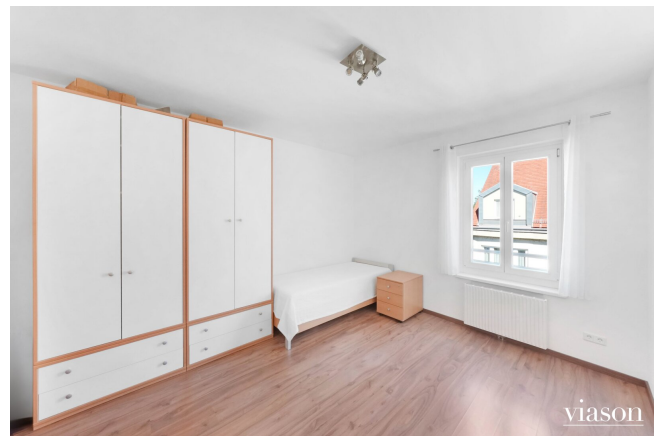


Klimaanlage





Südseitiger Blick vom Wohnzimmer  
Herrlich ruhig & die warme Sonne in Ihrem Gesicht:





Blick Schlafzimmer



VIDEO

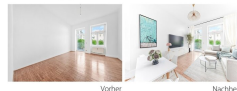


3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



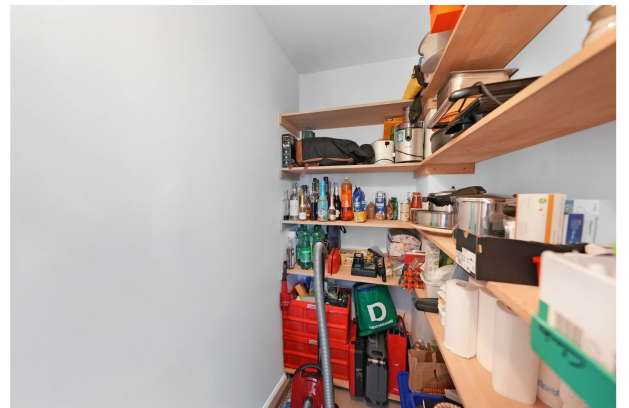
VIRTUAL STAGING



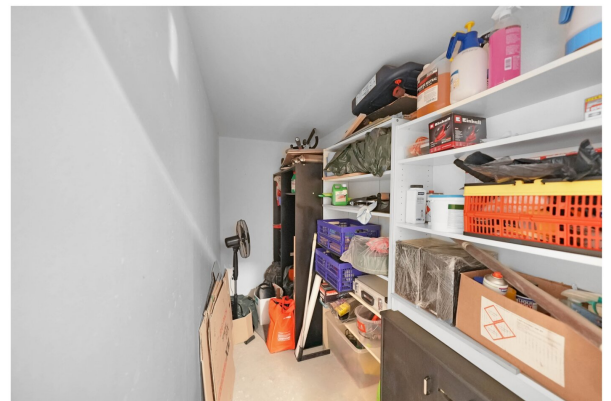
TOP FOTOS



Lichtkuppel in der Küche



Abstellraum



Kellerabteil ca. 4,11 m<sup>2</sup>



Fahrradraum

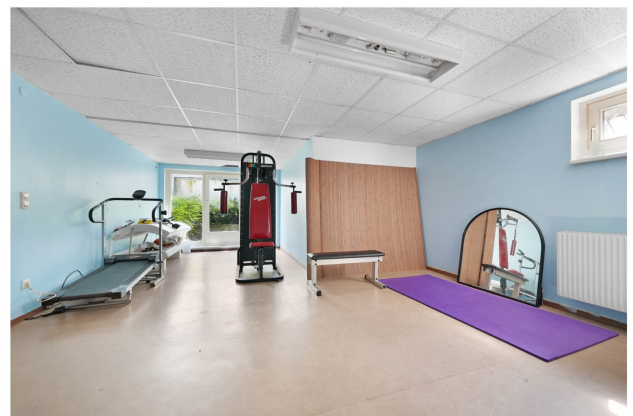
Nr. 1 bei Makler-Empfehlung.at

Ihre Immobilie verkaufen?

Wir machen das für Sie.

viason.at (foto copyright: made by viason)

copyright viason



Fitnessraum



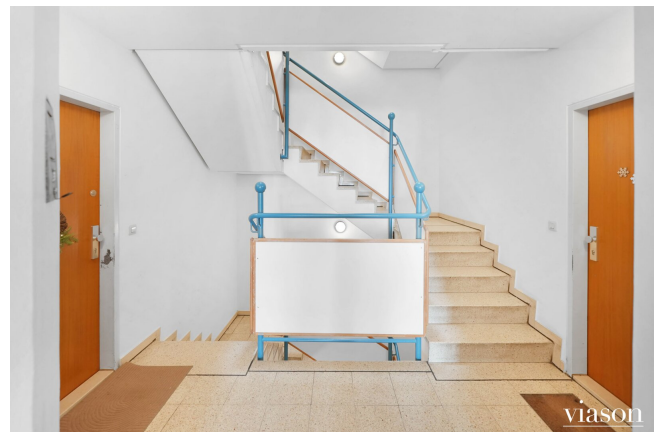
Wäsche - Trockenraum



Fahrradraum



Waschküche





Kinderspielplatz



Kinderspielplatz



Kinderspielplatz



Kinderspielplatz





Gemeinschaftsgarten

**viason**  
IMMOBILIEN

Sie überlegen Ihre  
Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at **viason**

**viason**  
IMMOBILIEN

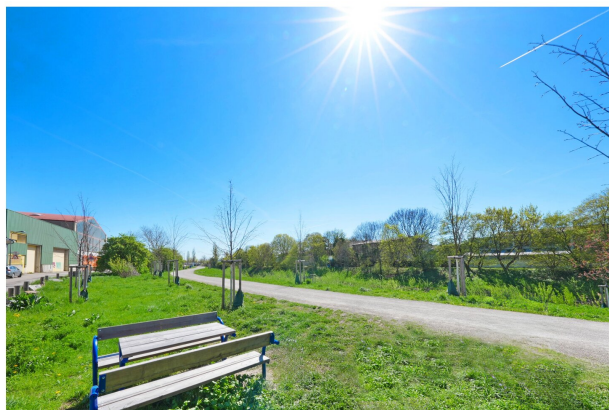
**WIR SIND DER IDEALE PARTNER,**  
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- NR. 1 laut Makler-Empfehlung.at
- GRUNDRISSSE in 2D & 3D
- TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- VIDEO Ihrer Immobilie
- BESICHTIGUNGEN mit den Interessenten
- Jeden FREITAG FEEDBACK über Anfragen & Besichtigungen

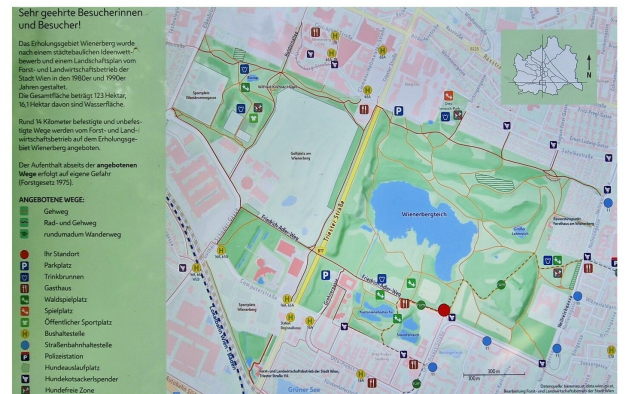
Sie wollen  
Ihre Immobilie  
verkaufen?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE

www.viason.at | office@viason.at | +43 (0) 26 302 25 330  
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien **viason**



Spazieren entlang dem Liesingbach



Enjoy Erholungsgebiet Wienerberg



Enjoy Erholungsgebiet Wienerberg



Enjoy Erholungsgebiet Wienerberg



Enjoy Erholungsgebiet Wienerberg



Enjoy City & Country Golf Club am Wienerberg



Enjoy your barbecue...



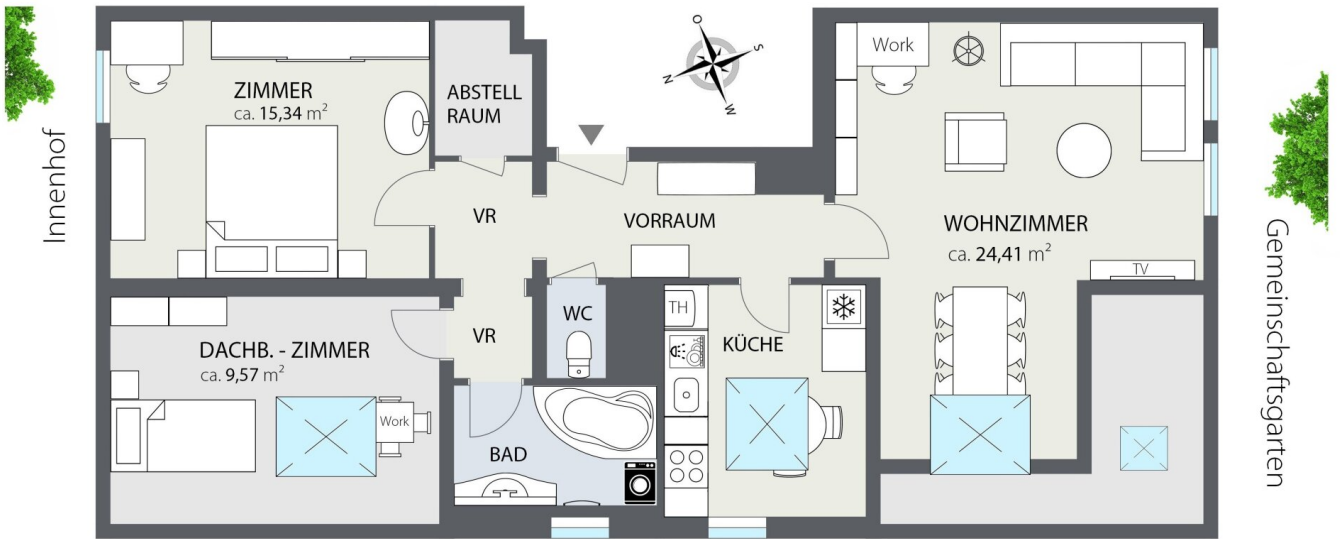


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



**viason**  
IMMOBILIEN



## HOCHWASSERGASSE 18-20 | 1230 WIEN - TOP 06

2. STOCK

Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind nicht inkludiert, sondern nur **symbolhaft**.

Bad & Küche gem. Beschreibungstext möbliert.





VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



Vorher

Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS



# viason

IMMOBILIEN

Nr. 1 bei Makler-Empfehlung.at

Ihre Immobilie  
verkaufen?

Wir machen das für Sie.

viason.at (foto copyright: made by viason)

©  
copyright  
viason

**viason**  
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre  
Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

**viason**



**WIR SIND DER IDEALE PARTNER,**  
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISSE** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen



*Scan me!*

Sie wollen  
Ihre Immobilie  
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

## Objektbeschreibung

**WOHNUNG: HOCHWASSERGASSE 18-20 | 1230 WIEN**

**PROVISIONSFREI** für den **KÄUFER!**

**24/7 BESICHTIGEN:** Wohnungs **VIDEO** unter:

<https://player.vimeo.com/video/1181552280?badge=0&>

Wir bitten Sie höflich, uns **vor** einem Anruf eine **schriftliche Anfrage von dem Immobilienportal** zu senden, auf welchem Sie die Immobilie gefunden haben bzw. über das Anfrageformular auf unserer Website bei der Wohnung. Wir müssen Ihnen auf Grund einer EU-Richtlinie **vor Beantwortung Ihrer Fragen und vor einer Besichtigung vor Ort eine Widerrufsbelehrung zusenden** (Checkboxen sind anzuklicken)! **Erst danach** können wir gerne zur Wohnung telefonieren oder vor Ort besichtigen.

Bitte beachten Sie: falls Sie ganz oder teilweise eine Finanzierung über eine Bank in Anspruch nehmen, können nur Kaufanbote **zusammen** mit der **schriftlichen, verbindlichen Finanzierungszusage** der Bank an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Ein Kaufanbot "vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank" kann nicht an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Wir empfehlen Ihnen daher an dieser Stelle, rechtzeitig die Gespräche mit der finanzierenden Bank aufzunehmen. Sollten Sie eine **Finanzierung** benötigen steht Ihnen Herr Mag. René **Schipits**, MSc. sehr gerne zur Verfügung unter:

[www.schipits.at](http://www.schipits.at), [rene.schipits@schipits.at](mailto:rene.schipits@schipits.at), [+436604702020](tel:+436604702020)

Sie möchten Ihre Immobilie **VERKAUFEN** oder möchten uns an Freunde und Bekannte weiterempfehlen? Infos zu unseren Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeuer>

## DG-WOHNUNG NAHE LIESINGBACH UND WIENERBERG

Sie suchen eine **3-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG** in der Nähe zum **LIESINGBACH** und zum **WIENERBERG**, dann haben Sie diese soeben gefunden.

Die Wohnung liegt im **Innenhof** einer **Wohnhausanlage** im **2. Stock (ohne Lift)** und verfügt über ca. **75,37 m<sup>2</sup> (laut Nutzwertgutachten)**. Das **Schlafzimmer** (ca. **15,34 m<sup>2</sup>**) ist Richtung Norden und das **Dachbodenzimmer** (ca. **9,57 m<sup>2</sup>**) ist Richtung Nord-Westen orientiert. Vom geräumigen **Vorraum** sind die separate **gebrauchte Küche**, das **südseitige Wohnzimmer**, der **Abstellraum**, das **separate WC**, und das **Badezimmer** zentral begehbar.

Die Wohnhausanlage mit 13 Stiegen wurde ca. 1990 (laut Energieausweis) errichtet.

Die Wohnhausanlage verfügt weiters über zwei **Fahrradabstellräume**, **einen Fitnessraum**, **einen Kinderspielplatz mit Sandkiste und Schaukel**, **einen Gemeinschaftsgarten mit einem Sitzbankerl Grillstelle** und **eine Waschküche samt 2 Trockenräumen**.

Beheizt wird die Wohnung mit einer **Gastherme**.

Ein **Kellerabteil** (ca. **4,11 m<sup>2</sup>**) wird mit der Wohnung mitverkauft.

Für einen **GARAGENSTELLPLATZ** gibt es eine **Warteliste**, die Anmietungsmöglichkeit kann nach Kauf mit der Hausverwaltung besprochen werden.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten liegen in der Nähe ein **PENNY-Markt** (Draschestraße ca. 6 Gehminuten), ein **SPAR-Markt** (Laxenburger Str. ca. 4 Autominuten), ein **BILLA-Markt** (Heizwerkstraße ca. 4 Autominuten), ein **BILLA-PLUS** (Sterngasse ca. 4 Autominuten).

Der **LIESINGBACH** liegt ca. 2 Gehminuten, der **HANS DUNKL PARK** ca. 6 Gehminuten, der **JOHANN-BENDA-PARK** ca. 8 Gehminuten und das **ERHOLUNGSGEBIET WIENERBERG** mit dem **WIENERBERGTEICH** ca. 12 Gehminuten entfernt. Die **Therme Oberlaa** bzw. der Kurpark Oberlaa sind in ca. 10 Autominuten schnell erreicht.

Die **U1 ALAUDAGASSE** liegt ca. 6 Busstationen (BUS 17A) entfernt. Die **U6 ALTERLAA** ist in ca. 15 Busminuten (10 Stationen) mit den Buslinien **66A** (Haltestelle Oberlaaer Str.) schnell erreichbar. In der Nähe liegt auch die **S60 Wien Blumental**. Zur **A23-Auffahrt** sind es ca. 4 Autominuten, zum **Flughafen** Wien ca. 20 Autominuten.

Das Gymnasium Draschestraße und die Volksschule Draschestraße sind in ca. 10 Gehminuten schnell erreicht. Der FH-Campus liegt ca. 14 Radminuten entfernt. Weitere Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe.

## HIGHLIGHTS

- **NAHE LIESINGBACH** – nur ca. 2 Gehminuten entfernt
- **HOFLAGE DACHGESCHOSS**
- **KLIMAANLAGE**

- **NAHE ERHOLUNGSGEBIET WIENERBERG**
- **KINDERSPIELPLATZ**
- **GEMEINSCHAFTSGARTEN** mit **GRILLSTELLE**
- **FITNESSRAUM** allgemeinem **WC**
- **U1 ALAUDAGASSE** schnell erreicht
- **BUS 17A, 66A** liegen in der Nähe
- **A23** ca. 4 Autominuten entfernt
- Zahlreiche **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** in der Nähe

## **INFOS ZUR WOHNUNG**

- **LAGE:** Hochwassergasse 18-20 | 1230 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 255.000,-
- **GARAGENSTELLPLATZ:** Es gibt eine Warteliste, Anmietung eines Garagenstellplatzes ist mit der Hausverwaltung abzuklären
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **75,37** m<sup>2</sup>

- **NEUBAU:** Ja – ca. 1990. Die Anlage wurde vom ÖSW (Österreichische Siedlungswerk) unter Inanspruchnahme der Wohnbauförderung 1984 gefördert errichtet.
- **ZIMMER:** 3
- **GESCHOSS:** 2. Stock ohne Lift (Lage: Hochparterre + 2. Stock)
- **LIFT:** Nein
- **KLIMAANLAGE:** Ja
- **KELLERABTEIL:** Ja – ca. **4,11** m<sup>2</sup>
- **RAUMHÖHE:** Ca. **2,62** m
- **AUSRICHTUNG INNENHOF:** Schlafzimmer Nordausrichtung, Dachbodenzimmer Nord-Westausrichtung, Wohnzimmer Süd-Westausrichtung
- **KÜCHE:** Ja – gebrauchte Küche mit Herd, Backofen, Abwasch, Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierschrank
- **BADEZIMMER:** Ja – mit Badewanne, 1 Waschbecken samt Waschbeckentisch und Spiegelschrank, ein Handtuchheizkörper und ein Waschmaschinenanschluss
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – im Badezimmer.
- **WC:** Ja – separat
- **ABSTELLRAUM:** Ja

- **BÖDEN:** Parkettboden und Fliesen
- **KABELANSCHLUSS:** Ja – z.B.: Magenta Anschluss lt. Internet im Haus verfügbar
- **HEIZUNG:** Gas-Etagenheizung
- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja
- **FAHRRADABSTELLRÄUME:** Ja – 2
- **KINDERSPIELPLATZ:** Ja
- **GEMEINSCHAFTSGARTEN:** Ja
- **GRILLSTELLE:** Ja
- **FITNESSRAUM:** Ja
- **WASCHKÜCHE:** Ja
- **TROCKENRÄUME:** Ja - 2
- **HWB:** 77,7 kWh/m<sup>2</sup>a; **fGEE:** 2,71
- **KLASSE:** C - E

## KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 255.000,-
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis
- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1,4 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, inkl. ev. Pfandrechtskosten und inkl. Treuhandabwicklung) zzgl. einer Barauslagenpauschale i.d.H.v. € 250,- zzgl. 20 % USt. KaufvertragserrichterIn & TreuhänderIn: Rechtsanwältin Frau Mag. Bettina List, Mariahilfer Str. 62/35, 1070 Wien
- **MAKLERPROVISION: PROVISIONSFREI** für den **KÄUFER!**

## MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG AB 01/2026

- **BETRIEBSKOSTEN** netto ca. **EUR 209,27** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 184,86** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 20,93** pro Monat
- **GESAMT:** brutto **EUR 415,06**

Stand der angesparten **Rücklagen Gebäude per 08.11.2025**: ca. **EUR 395.577,-**

Es wurden im Jahr 2025 die Fassade auf Stiege 7, 8, 11 saniert. Es ist diesbzgl. noch eine Schlussrechnung offen, diese ist von der Rücklage gedeckt. Zu beachten ist, dass weitere Stiegen für die Sanierung anstehen, diese Arbeiten werden dann im Frühjahr 2026 begonnen. Aufgrund des geplanten Verkaufs der Hausbesorger-Wohnung, nehmen wir an, dass die Kosten ebenfalls von der Rücklage gedeckt sein werden. Nähere und detaillierte Informationen muss die Hausverwaltung noch abwarten.

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <175m

Apotheke <375m

Klinik <175m

Krankenhaus <2.450m

### **Kinder & Schulen**

Schule <575m

Kindergarten <775m

Universität <2.125m

Höhere Schule <3.475m

**Nahversorgung**

Supermarkt <275m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <975m

**Sonstige**

Geldautomat <650m

Bank <650m

Post <650m

Polizei <1.300m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.925m

Straßenbahn <775m

Bahnhof <1.400m

Autobahnanschluss <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap