

**130m² Wohnung in 1230 Wien - 2 WCs, Gartennutzung,
Kamin und Einbauküche!**



Objektnummer: 7191/243

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Wohnfläche:	130,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 155,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	190,00 €
Provisionsangabe:	

12.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



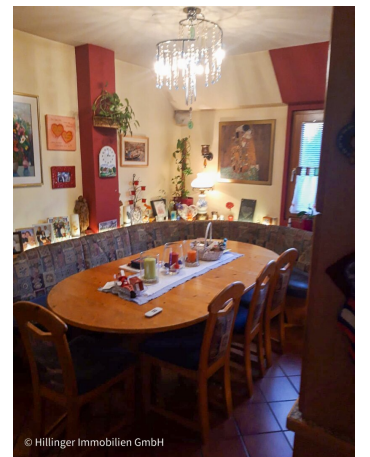
Team Hillinger

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien

T 066499960996

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

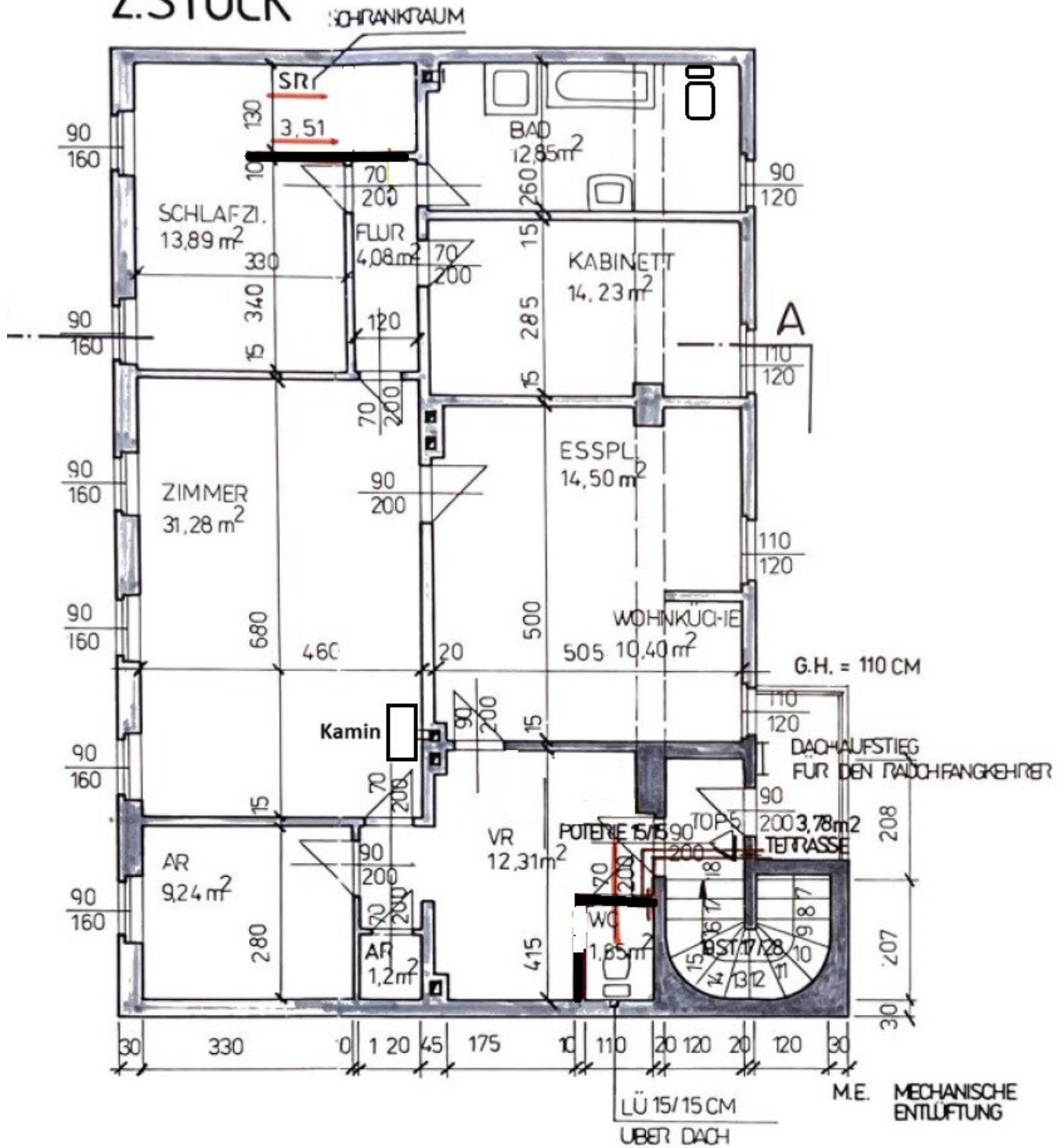






© Hillinger Immobilien GmbH

2.STOCK



Objektbeschreibung

Kaufpreis: € 350.000 | Wohnfläche: ca. 130 m² | 4 Zimmer | Garten & Pool zur Mitbenutzung | Baujahr: 1992 (Aufstockung Altbestand)

In einer gut angebundenen Wohngegend nahe dem **Einkaufszentrum Riverside** kommt diese außergewöhnlich **großzügige Wohnung im 2. Stock (ohne Lift)** zum Verkauf.

Das Objekt wurde im Jahr **1992 in Massivbauweise auf einen Altbestand aufgestockt** und überzeugt mit durchdachtem Grundriss und solider Ausführung.

~

Highlights auf einen Blick:

- **4 Zimmer plus Wohnküche**
- **Bad mit Dusche, Badewanne, WC und WM-Anschluss**
- **Gäste-WC & Abstellraum separat**
- **Garten- und Pool-Mitbenutzung** (Gehört Top 4 & 5, ca. 60 m² Garten + 8x4 m² Pool)
- **Fußbodenheizung in allen Räumen** (Gasetagenheizung)
- **Holzscheit-Kamin** im Wohnzimmer
- **Fliesenböden in der gesamten Wohnung**
- **3-fach verglaste Holzfenster mit Innenjalousien**
- **Kein Lift – dafür absolute Ruhe im 2. Stock**

~

Infrastruktur & Lage:

- **Perfekte Anbindung:** 5 Gehminuten zur Buslinie 60A (Richtung Bahnhof Atzgersdorf/Mauer oder U6 Alt Erlaa – Fahrzeit ca. 15 Min.)
- **A2/A23** in wenigen Minuten erreichbar

- Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten im Nahbereich**
- Nur **1,5 km zum Einkaufszentrum Riverside**
- **Ausreichend Parkplätze dank Parkpickerlzone**

~

Kosten:

- **Betriebskosten: € 190/Monat** (inkl. Grundsteuer, Müll, Wasser/Kanal, Gebäudeversicherung, Rauchfangkehrer, Allgmeinestrom)
- **Gas und Strom** werden direkt verbrauchsabhängig abgerechnet
- **Energieausweis wurde bereits beauftragt**

~

Zustand & Ausstattung:

- Die Wohnung ist funktional ausgestattet, Küche und Essbereich stammen noch aus dem Baujahr.
- Möblierung ist größtenteils älteren Datums – ideal für Individualisten oder zur Modernisierung nach eigenem Geschmack.

~

Übergabe:

- **Nach Vereinbarung**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Profitieren Sie von unserer 22 jährigen Expertise in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Wir erstellen Ihnen eine **kostenfreie und unverbindliche Marktbewertung** Ihrer Immobilie!

Fundiert, diskret und auf Basis **aktueller** tatsächlich bezahlter Preise.

Rufen Sie unverbindlich an! Wir schätzen Ihre Immobilie binnen 24 Stunden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap