

**Der nächste Sommer kommt bestimmt - 130m<sup>2</sup> Wohnung  
in 1230 Wien - 2 WCs, Gartennutzung, Kamin und  
Einbauküche!**



**Objektnummer: 7191/243**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

12.600,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



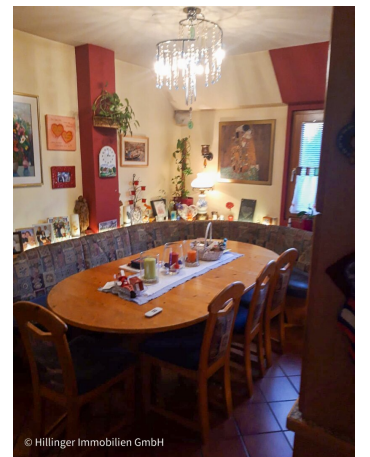
### Team Hillinger

Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7  
1100 Wien

T 066499960996

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

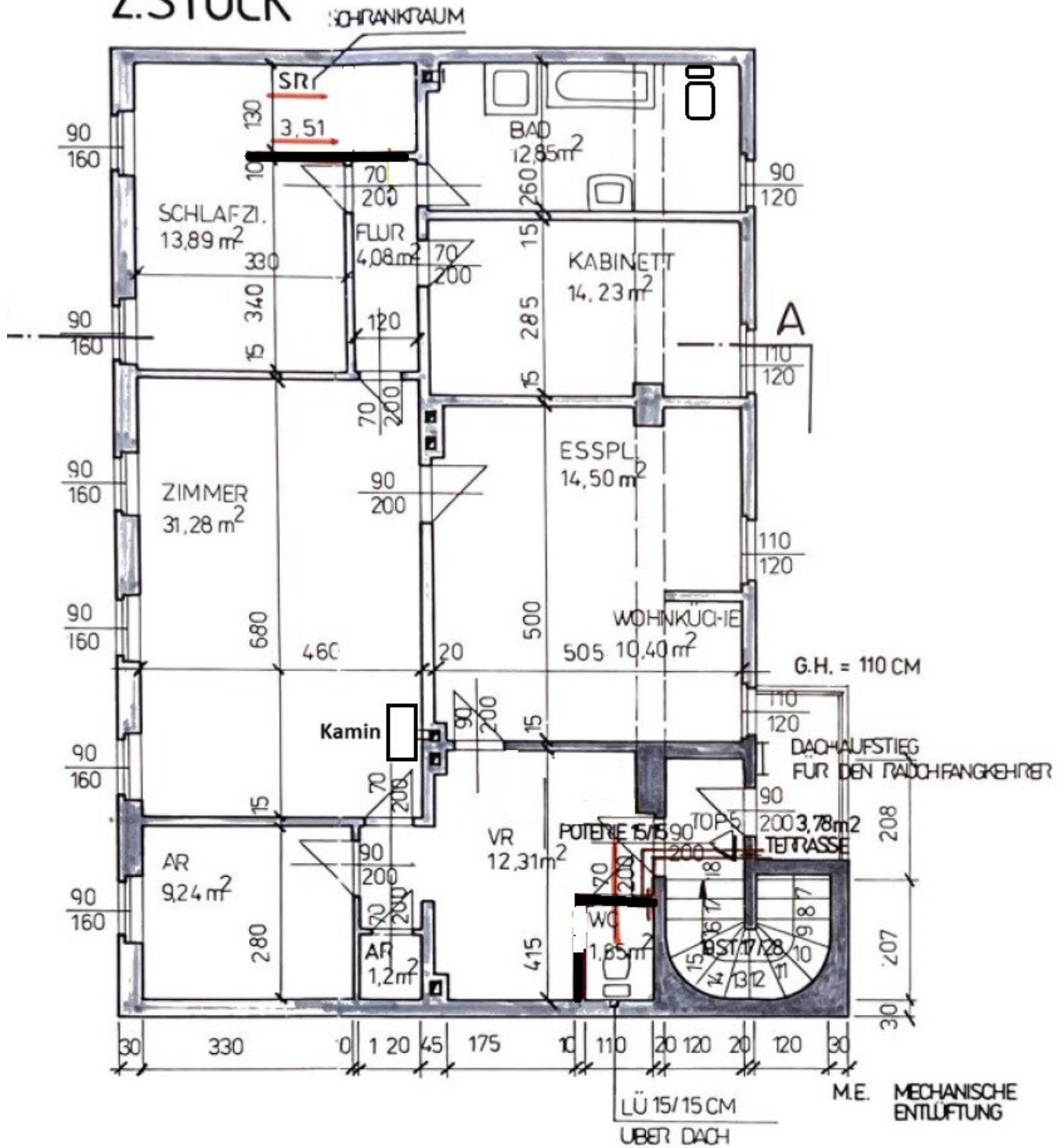






© Hillinger Immobilien GmbH

# 2.STOCK



## Objektbeschreibung

**Kaufpreis: € 350.000 | Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup> Garten + 8x4 m<sup>2</sup> 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.

#### **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