

**Liesing Bestlage! Gut geschnitten - Perfekt angebunden!  
Helle 2-Zimmer Wohnung mit sehr großem  
Gemeinschaftsgarten**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5630/475**

**Eine Immobilie von Mimaz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 145,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,25
<b>Kaufpreis:</b>	218.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	203,89 €
<b>USt.:</b>	20,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

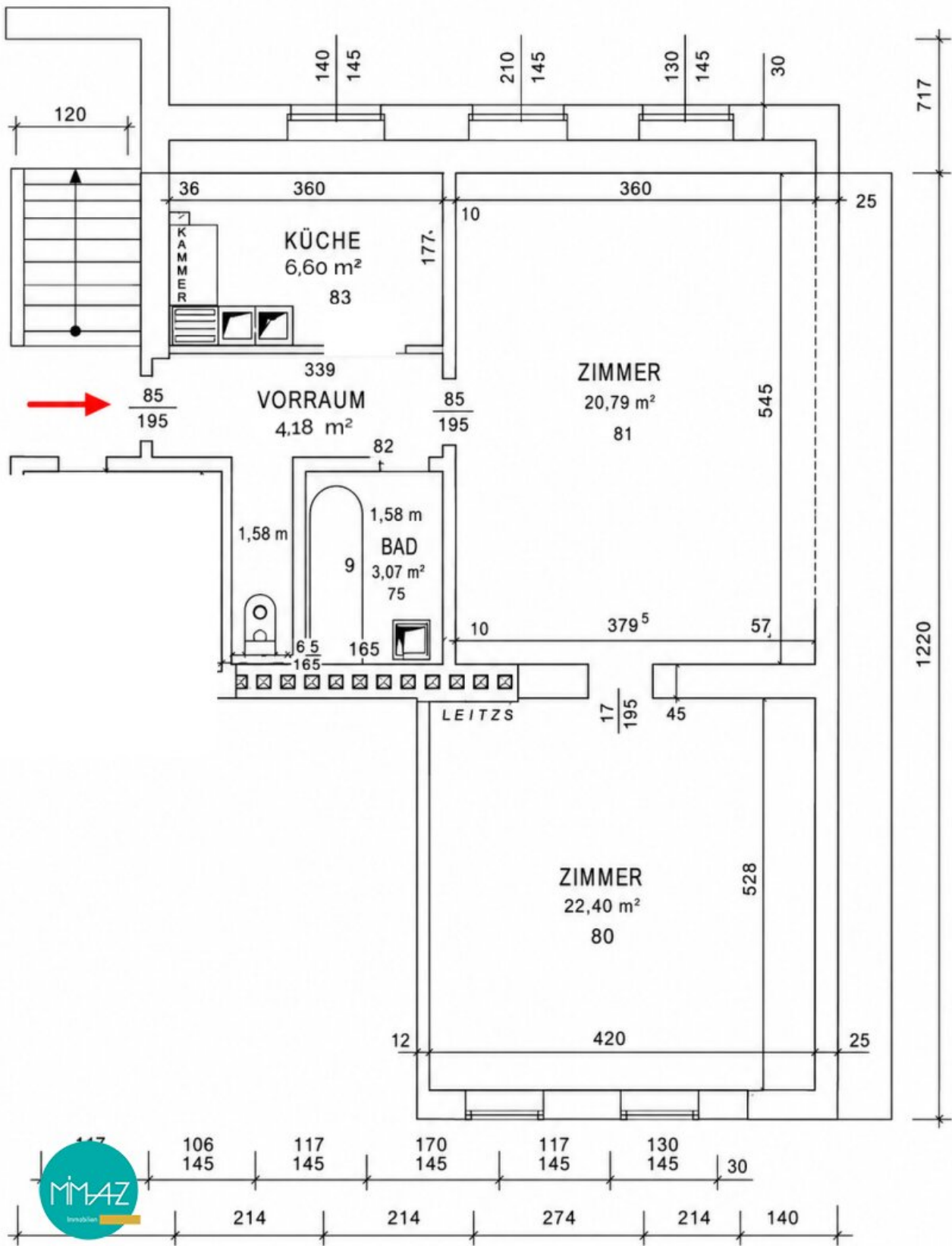
MIMAZ Immobilien e.U.  
Leegasse 7  
1140 Wien











# Objektbeschreibung

## RUHIG I ZENTRAL I SOFORT BEZIEHBAR

**Ruhig gelegen, gut geschnitten** und **sofort bezugsbereit**: Im 3. Stock einer 1953 errichteten, gepflegten Wohnhausanlage kommt diese **gemütliche 2-Zimmer Wohnung** mit **Ausblick ins Grüne** zum Verkauf (kein Lift).

Die Wohnung überzeugt mit einer **angenehmen Raumaufteilung, freundlichen Lichtverhältnissen** und einer **hervorragenden Infrastruktur im Herzen von Liesing**: zwischen Riverside & Liesinger Platz.

Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung ein **harmonisches Wohngefühl**: Vom **zentralen Vorraum** aus sind die **separate Küche** mit **Blick in den Innenhof**, das **Badezimmer** mit Wanne sowie die separate Toilette erreichbar.

Das **großzügige Wohnzimmer** ist ebenso ruhig zum Garten bzw. Innenhof ausgerichtet und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus gelangt man weiter in das **Schlafzimmer**. Die Wohnräume sind mit **Parkettböden** ausgestattet, das Badezimmer, die Küche und die Toilette sind verfliest.

Alle Fenster sind 3-fach verglast und mit Innenjalousien ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung, die Therme befindet sich in der Küche (frisch gewartet).

Besonders hervorzuheben ist der **große Gemeinschaftsgarten**, der allen Bewohnern der Wohnhausanlage zur Verfügung steht und mitten in der Stadt **zusätzlichen Freiraum** bietet. Mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 58,50 m<sup>2</sup>** eignet sich die Wohnung ideal als **erstes Eigenheim**, als **Stadtwohnung** oder auch als **attraktive Anlage**.

## RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum ca. 4,18 m<sup>2</sup>
- Separate Küche ca. 6,60 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 20,79 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 22,40 m<sup>2</sup>

- Badezimmer mit Wanne ca. 3,07 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette ca. 1,58 m<sup>2</sup>

Beim ausgeschriebenen Preis handelt es sich um einen **Richtpreis**, der je nach Nachfrage nach oben oder unten variieren kann - vorbehaltlich der Annahme seitens des Verkäufers.

**FAZIT:** Eine gepflegte und gut geschnittene Wohnung mit Ruhelage, Gemeinschaftsgarten und ausgezeichneter Infrastruktur — ideal für alle, die urbanes Wohnen mit einem angenehmen Wohnumfeld verbinden möchten.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bereits beauftragt und wird nachgereicht.

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

**Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:**

- Aktueller Grundbuchauszug

- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Originalpläne MA37
- Energieausweis
- Elektrobefund
- Monatliche Vorschreibung
- Jahresabrechnung 2024
- Jahresvorausschau 2026
- Protokoll der letzten beiden Eigentümerversammlungen (2023 und 2025)

#### **DATEN IM ÜBERBLICK:**

- Wohnnutzfläche ca. 59 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer
- Separate Küche
- Bad mit Wanne
- Separates WC

- 3. Stock (ohne Lift)
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil
- Gemeinschaftsgarten
- Ab sofort beziehbar

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap