

Klimatisiert und herrliche Grünlage: frisch renovierter Familienhit - Balkon - Garage - U6-Nähe



Klimatisiertes Wohnzimmer mit Zugang zu Esszimmer und Balkon

Objektnummer: 4808

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,17 m ²
Nutzfläche:	98,42 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,45 m ²
Heizwärmebedarf:	D 102,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	250,91 €
USt.:	28,36 €
Provisionsangabe:	

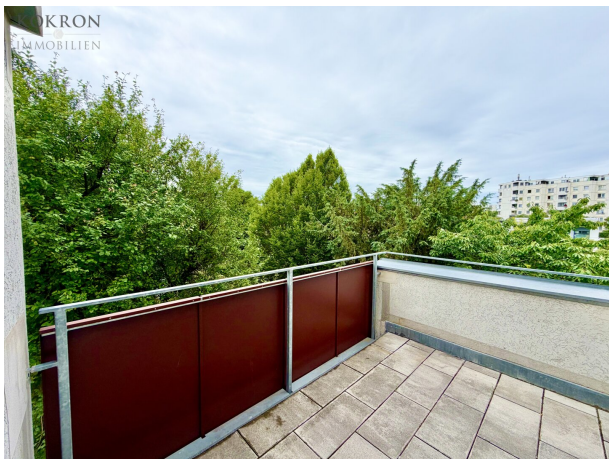
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gisela Kokron

Kokron Immobilien e.U.



KOKRON
IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

Willkommen im grünen Liesing!

Diese helle und großzügig geschnittene Wohnung im 2. und damit letzten Stock (kein Lift, aber es sind auch nur 2 Stockwerke und es gibt die Möglichkeit, sich an dem neuen, vorhandenen Treppenlift zu beteiligen...) überzeugt durch ihre **ruhige und grüne Lage, durchdachte Raumaufteilung und angenehme Wohnatmosphäre**.

Eingebettet in eine gepflegte Wohnanlage zwischen Einfamilienhäusern in Wien, genießen Sie hier eine seltene Kombination aus **Ruhe, Grünblick und sehr guter Anbindung** (U6 Station Siebenhirten in maximal 10 Minuten fußläufig erreichbar, Bus 61A ums Eck).

Der südseitige Wohnbereich sowie die Wohnküche sind lichtdurchflutet und bieten direkten Zugang zum Süd-Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien oder als Erweiterung des Wohnraums. Die drei nordseitigen Zimmer sorgen gleichzeitig für angenehm kühle und ruhige Rückzugsorte, perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Die Wohnung wurde **frisch renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand**: Parkettböden wurden neu versiegelt, das Badezimmer modernisiert, die Elektrik erneuert und alle Räume frisch ausgemalt. Eine Klimaanlage sorgt auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima.

Ob als klassische Familienwohnung, großzügiges Wohnen zu zweit oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen optimal an. Die Wohnung ist bereits geräumt und sofort beziehbar – ideal für alle, die ohne Renovierungsaufwand einziehen möchten.

Neben der Wohnung erwerben Sie direkt im Haus eine **Garage** für Ihr Kfz mit angrenzendem, großzügigem **Hobbyraum**. Dieser bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Werkstatt, Fitnessraum, Atelier oder zusätzlicher Stauraum. Diese Kombination ist in Wien nur selten zu finden.

Mit dem Kaufgegenstand ist ein Sanierungsdarlehen (Dachsanierung 2018) in Höhe von derzeit ca. € 16.700,- verbunden, das in monatlichen Raten von € 205,19 zurückgeführt wird. Dieses Darlehen wird vom Verkäufer im Zuge des Verkaufs getilgt.

Die Heiz- und Warmwasserkosten belaufen sich derzeit auf gesamt ca. € 221,-

Die Fakten kurz zusammengefasst:

- Gesamte Wohnung frisch renoviert

- 5 Zimmer plus Bad plus extra WC
- **im Preis inkludiert:** Garage im Haus sowie 24 m² großer eigener Hobbyraum
- trockenes Kellerabteil
- Klimaanlage
- Großes Wohnzimmer mit angeschlossener Wohnküche / Esszimmer
- ca. 8 m² Süd-Terrasse mit Blick in den grünen Innenhof
- 10 Minuten zu Fuß zur U6 Station

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap