

**\*\*\*3-ZIMMER-NEUBAU MIT 7,45m2 LOGGIA - NÄHE U6  
ERLAAER STRASSE\*\*\***



**Objektnummer: 6352/2642**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	465.900,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.670,96 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,45 €
<b>Heizkosten:</b>	55,11 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	38,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

**AURELIUM REAL ESTATE**

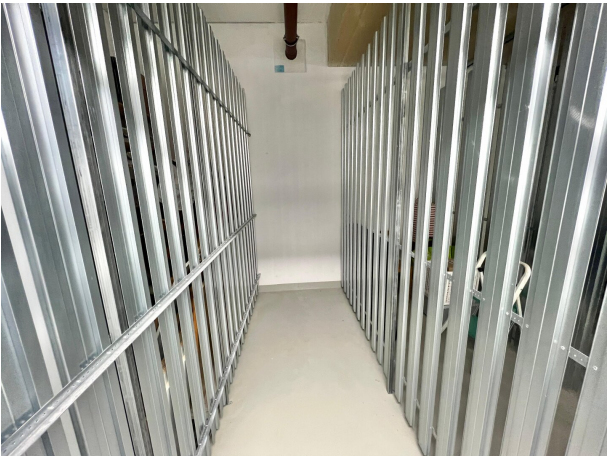
AURELIUM REAL ESTATE GmbH



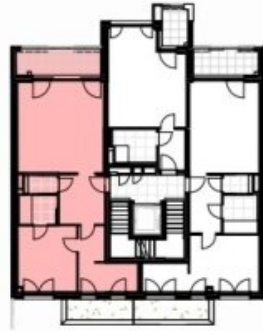




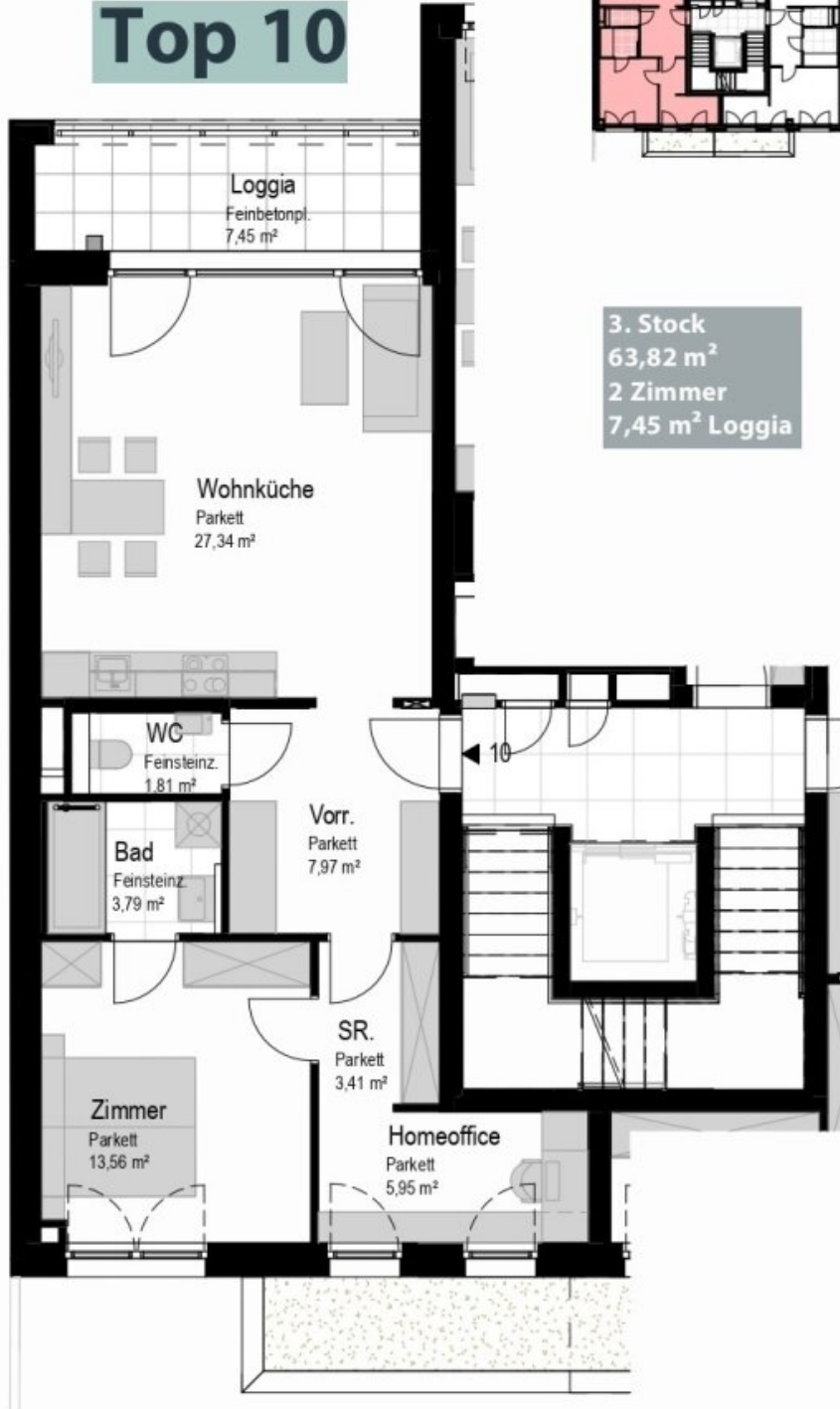




# Top 10



3. Stock  
63,82 m<sup>2</sup>  
2 Zimmer  
7,45 m<sup>2</sup> Loggia



## Objektbeschreibung

Virtuelle Einrichtungsvorschlag – die Wohnung wird unmöbliert verkauft.

Über den folgenden Link gelangen Sie zu der **Videobesichtigung**:

[Video Top 7](#)

Diese **3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss** bietet alles, was für Ihre Familie zählt:

- **Erstbezug** ? niedrige Anfangsinstandhaltung, attraktives Erscheinungsbild
- **Helle Räume & Loggia** ? breite Zielgruppe (Singles, Paare, 2er-WG möglich)
- **Moderne Ausstattung** (Einbauküche, Parkett, Fliesen, Fußbodenheizung, Wärme Pumpe, Solar) ? nachhaltige Betriebskostenstruktur
- **Starke Mikrolage**: U6 *Erlaaer Straße* (5 Gehmin.), Badner Bahn (~300 m), Bus *Meischlgasse* (~100 m), PKW-Anschluss Triester Straße/A21 Knoten Vösendorf

Zögern Sie nicht – kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung! Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap