

**Anleger aufgepasst! Mach 2 aus 1 oder WG mit 4 Zimmern  
mit Pool-Benützung!**



© Hillinger Immobilien GmbH

**Objektnummer: 7191/281**

**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>Baujahr:</b>	1992
<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>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.600,00 € inkl. 20% USt.

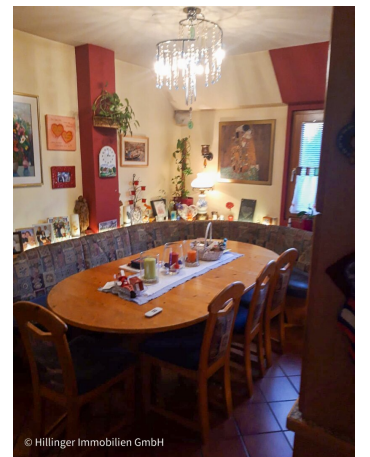
## Ihr Ansprechpartner

**Julia Kollar**

Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7  
1100 Wien

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

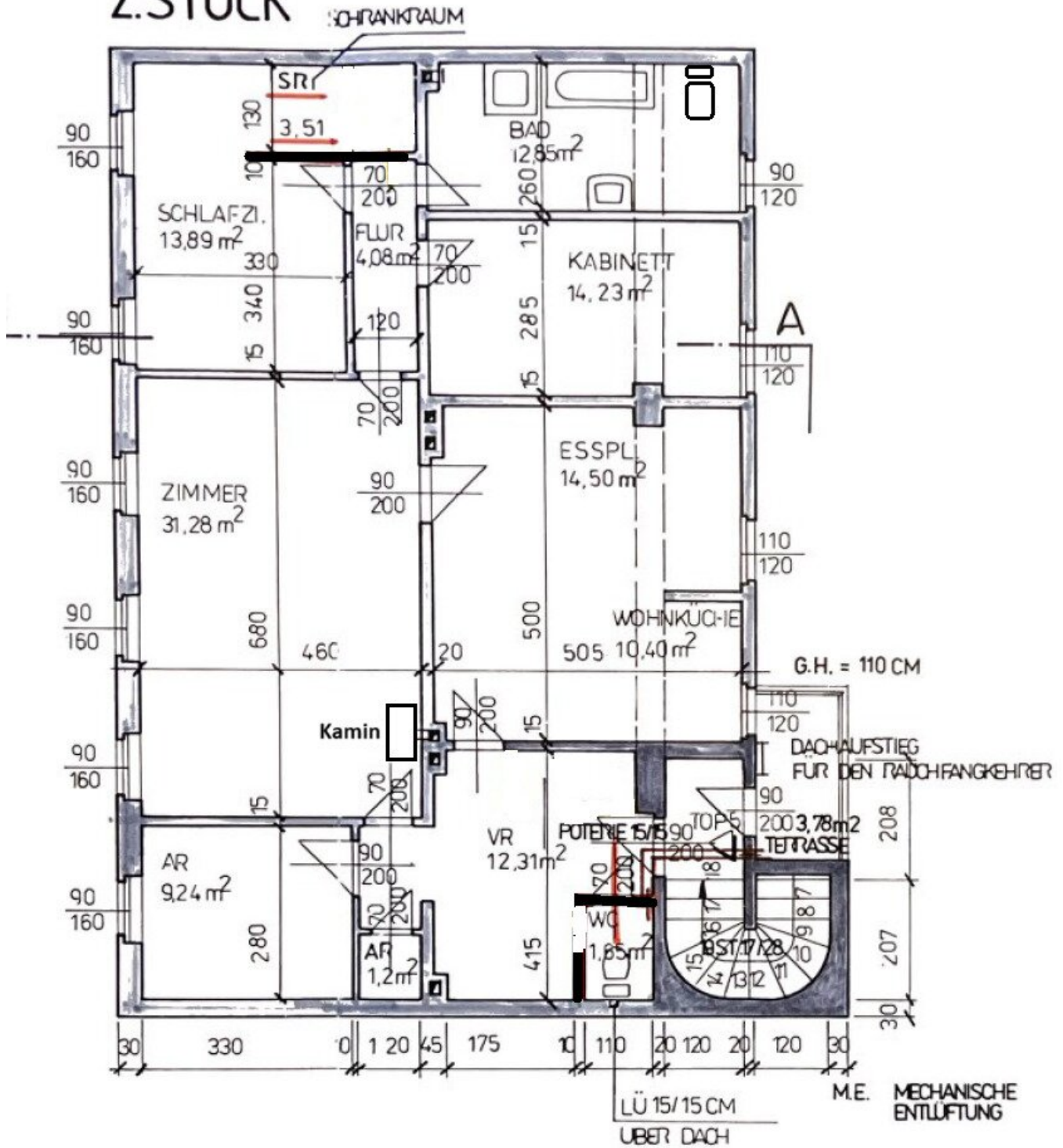




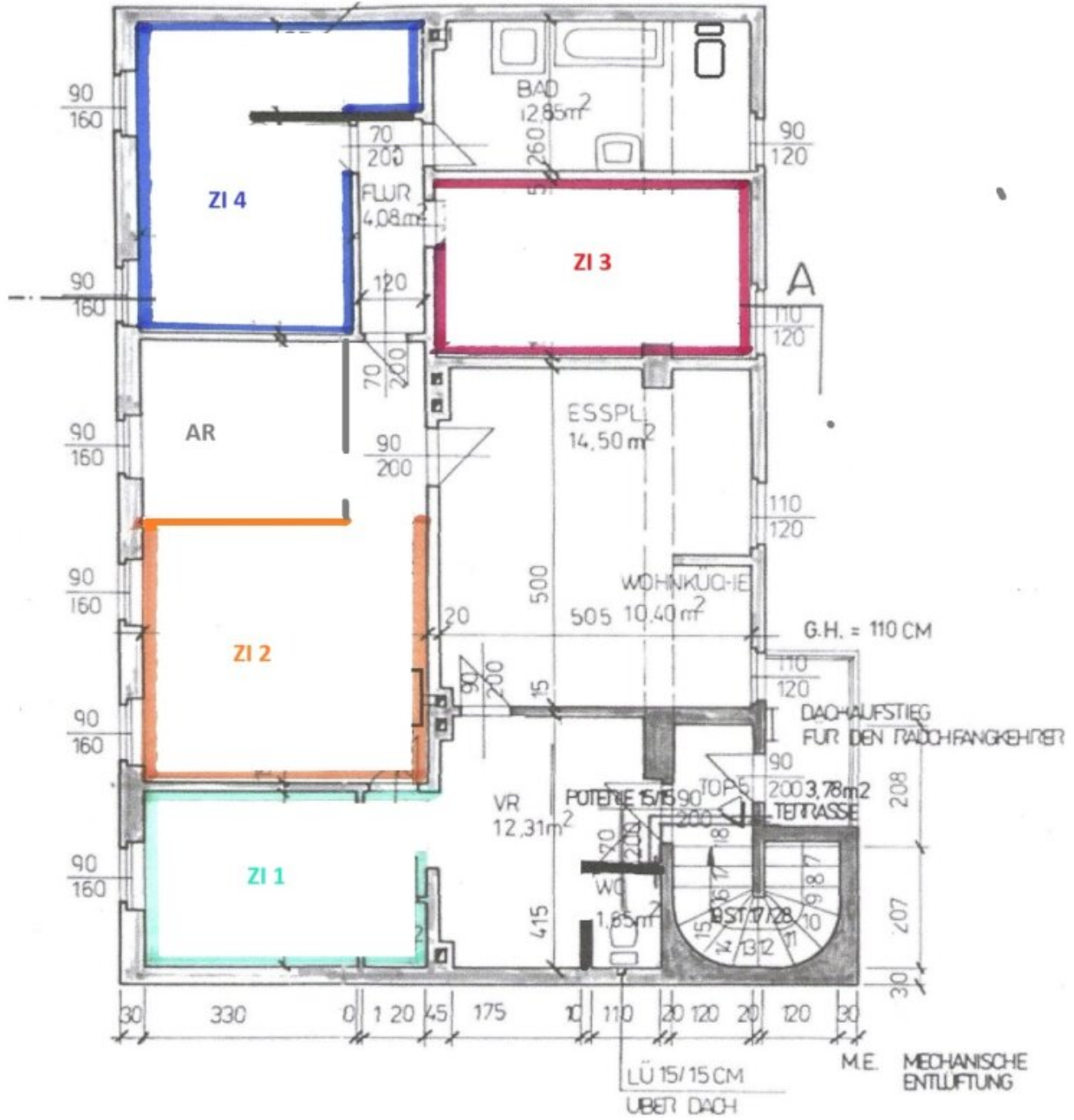


© Hillinger Immobilien GmbH

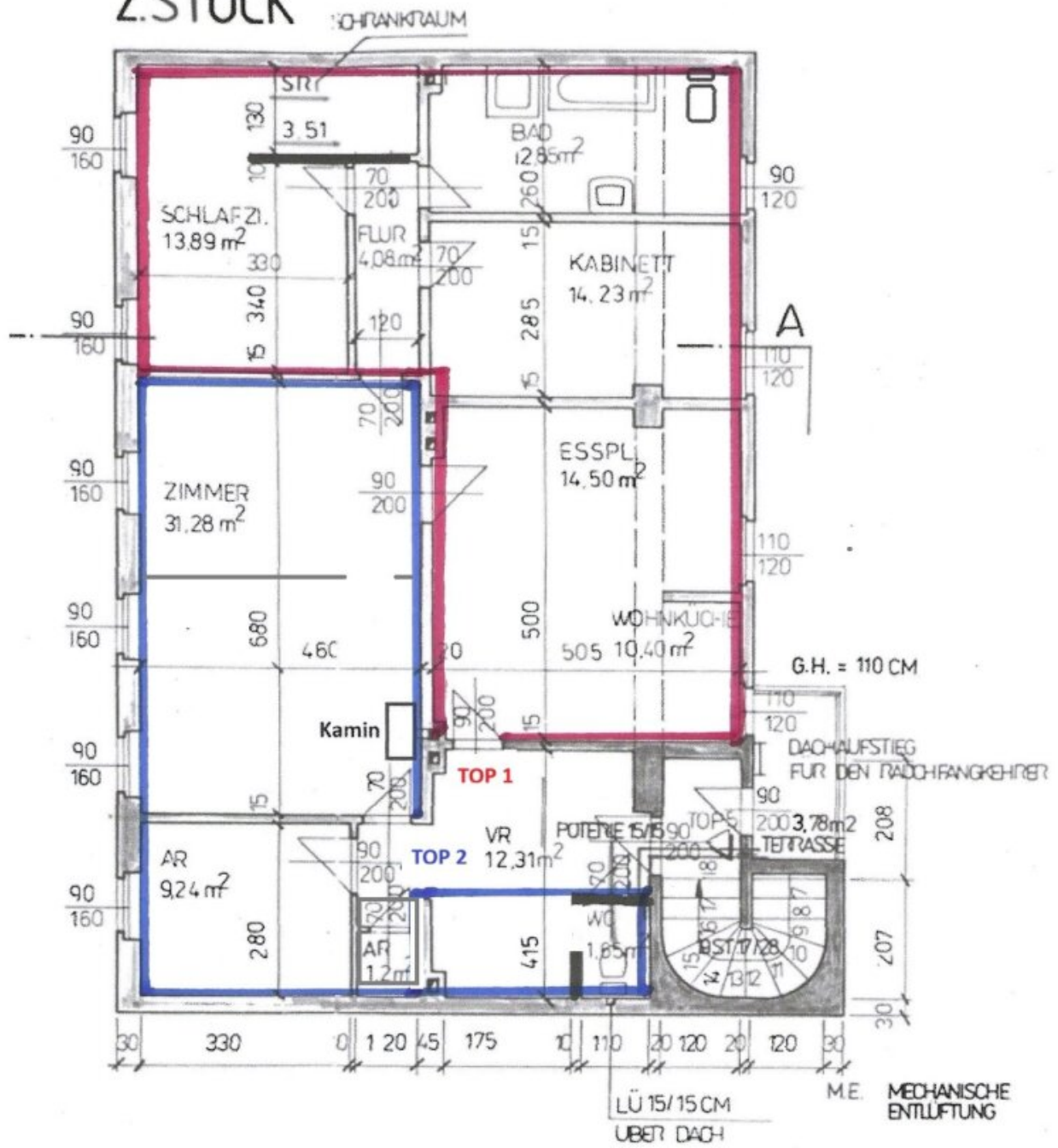
# 2.STOCK



# 2.STOCK



# 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.

### Perfekt für Anleger:

Die Wohnung eignet sich perfekt als Anlage, da es zahlreiche Möglichkeiten für eine Umstrukturierung gibt:

- **Mach 2 aus 1:** 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 51m<sup>2</sup> (Schlafzimmer, Wohnküche mit Kamin, Bad/WC) und 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 69m<sup>2</sup> (2 Schlafzimmer, Wohnküche, großes Bad/WC) -> siehe Skizze
- **Wohngemeinschaft mit 4 Zimmern** -> siehe Skizze
- **Aufstockung** (mit Zustimmung aller Eigentümer)

~

### 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: € 250/Monat** (inkl. Grundsteuer, Müll, Wasser/Kanal, Gebäudeversicherung, Rauchfangkehrer, Allgemeinstrom)
- **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 <3.000m

#### **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