

Wohnen im Grünen – Ruhige Lage mit ausgezeichneteter Infrastruktur in Wien-Liesing



Objektnummer: 7191/285

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	54,92 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	0,94 m ²
Heizwärmebedarf:	F 243,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,82
Kaufpreis:	197.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.488,16 €
Betriebskosten:	114,80 €
USt.:	11,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

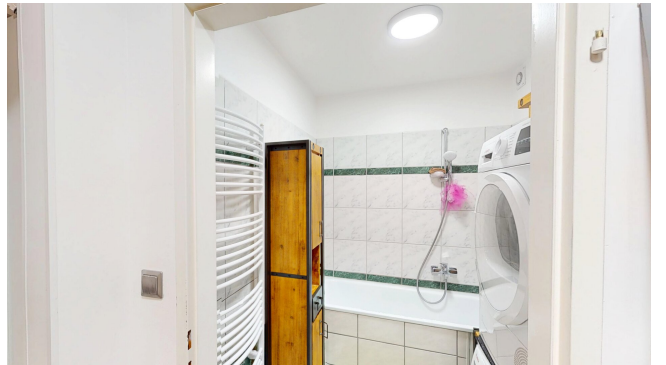
Ihr Ansprechpartner



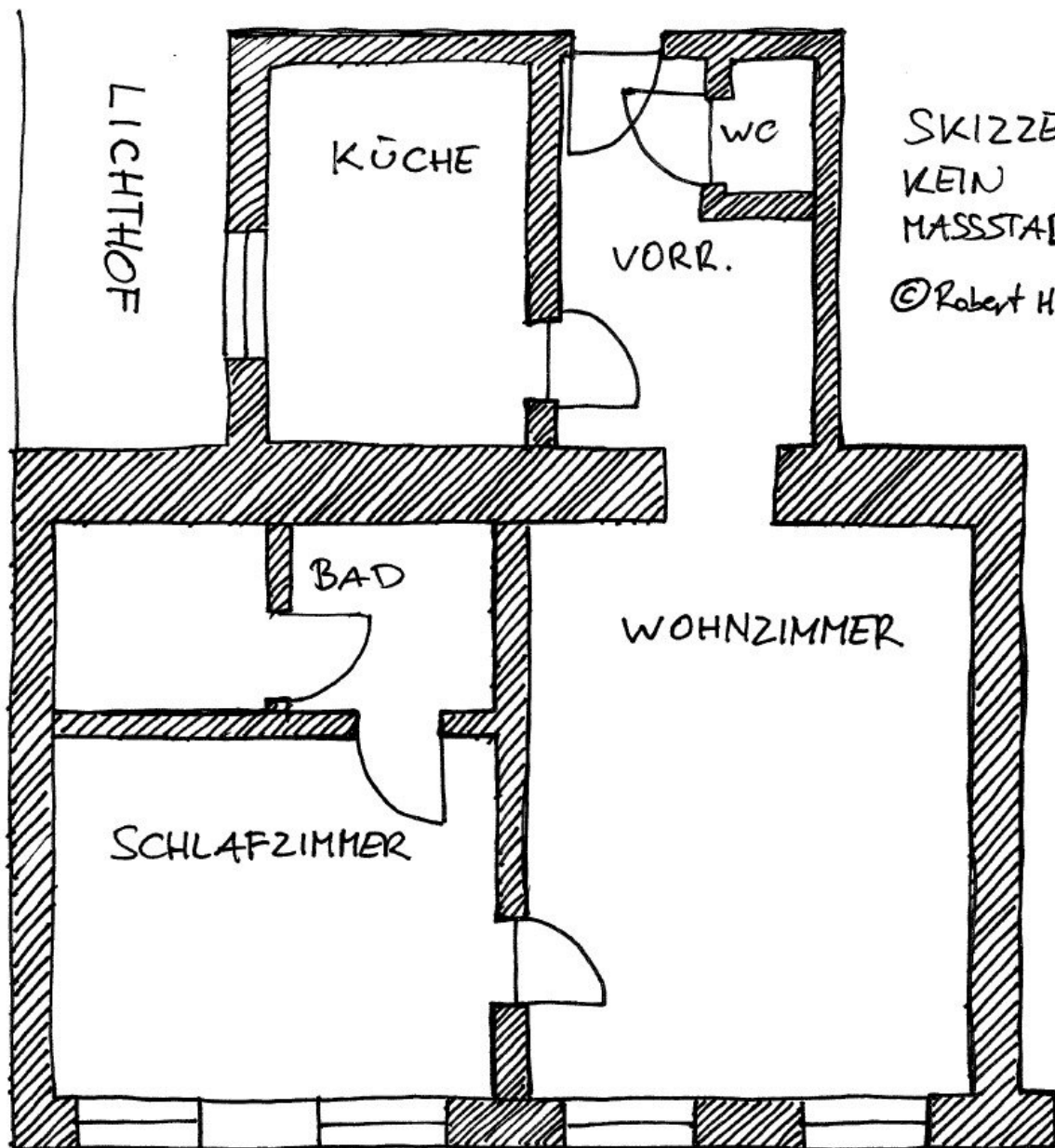
Team Hillinger

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien









SKIZZE
KEIN
MASSSTAB!

© Robert Holzmann

Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung in der **Kinskygasse, 1230 Wien** vereint naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Grün- und Erholungsflächen aus und bietet gleichzeitig kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Nur wenige Schritte entfernt laden der **Schubertpark Inzersdorf** sowie weitere Grünanlagen und Spazierwege zum Entspannen, Sporttreiben oder Verweilen im Freien ein. Auch der nahegelegene Liesingbach-Radweg sowie die weitläufigen Erholungsgebiete im Süden Wiens bieten ideale Voraussetzungen für eine aktive Freizeitgestaltung.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Sowohl der nächstgelegene Supermarkt als auch eine Apotheke ist innerhalb von rund **350 m** erreichbar, Ärzte, Banken sowie weitere Geschäfte und Dienstleister befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung überzeugt:

- **Bus:** Haltestelle **Kinskygasse** (65A, 66A, 67B, N66) – ca. **20 m**
- **Bahnhof Wien Atzgersdorf** (S-Bahn & Regionalzüge) – ca. **460 m**
- **U6 Erlaaer Straße** – ca. **2.700 m**
- **Straßenbahn 60** (Atzgersdorf) – ca. **1.600 m**

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, viel Grün, kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für alle, die naturnah wohnen und dennoch bestens vernetzt sein möchten.

Highlights

- ideale Starterwohnung für Singles oder Paare
- Eigentum statt Miete

- gepflegter Zustand
- praktischer Grundriss
- Erdgeschoßlage mit hohem Alltagskomfort (keine Liftkosten)
- gute Infrastruktur in der Umgebung
- sehr gute Verkehrsanbindung
- interessante Wohnlage in Wien-Liesing

Energieausweis

HWB Ref, SK: 243

fGEE, SK: 2,82

Baujahr: 1973

Heizung: Gas-Kombitherme / Fensterlüftung

Sie möchten sich den Traum von den eigenen vier Wänden in Wien erfüllen? Dann fordern Sie jetzt weitere Informationen an oder vereinbaren Sie direkt Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Hillinger & Partner helfen Ihnen gerne in allen Aspekten des Immobilienerwerbs weiter und stellen gerne auch Finanzierungsbeispiel zu Verfügung oder begleiten Sie auch in diesem Prozess der optimalen Finanzierungsfindung!

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap