

**Familienraum in Liesing | Helle
3,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia, Garage &
Grünblick in 1230 Wien**



Objektnummer: 5124
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,97 m²
Nutzfläche:	102,53 m²
Gesamtfläche:	120,49 m²
Lagerfläche:	11,85 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 86,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	224,20 €
USt.:	25,49 €
Provisionsangabe:	

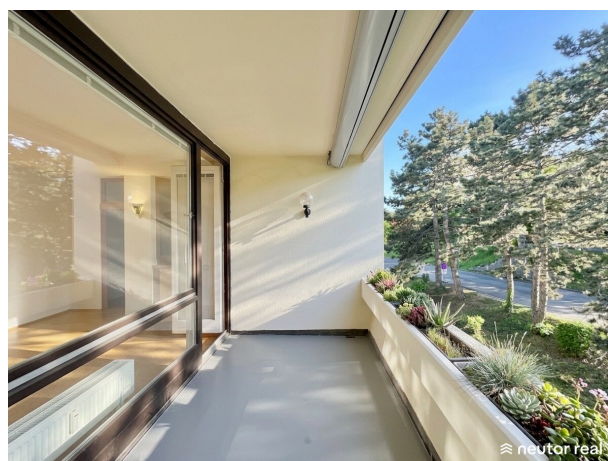
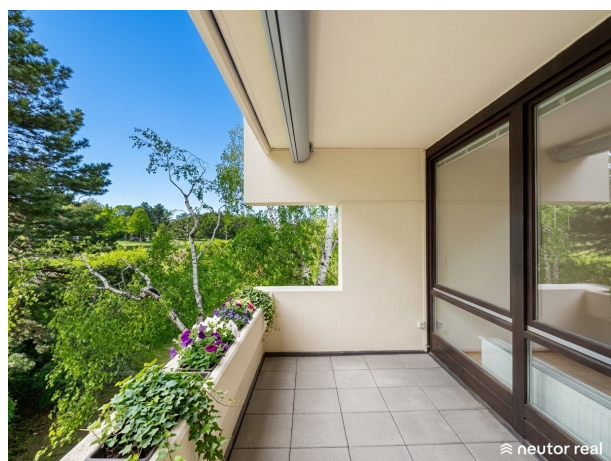
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Constantin Mayer

Neutor Real GmbH









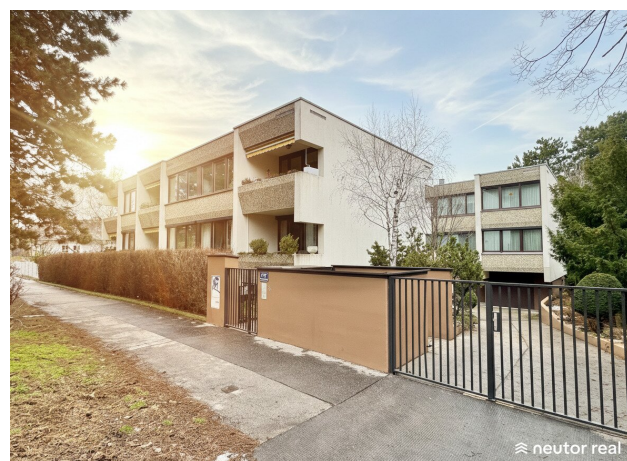
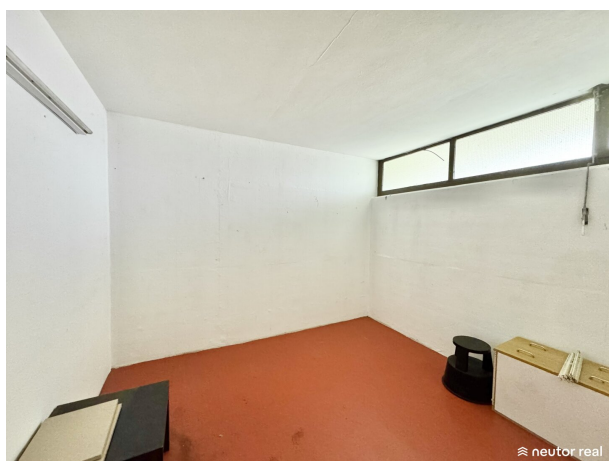


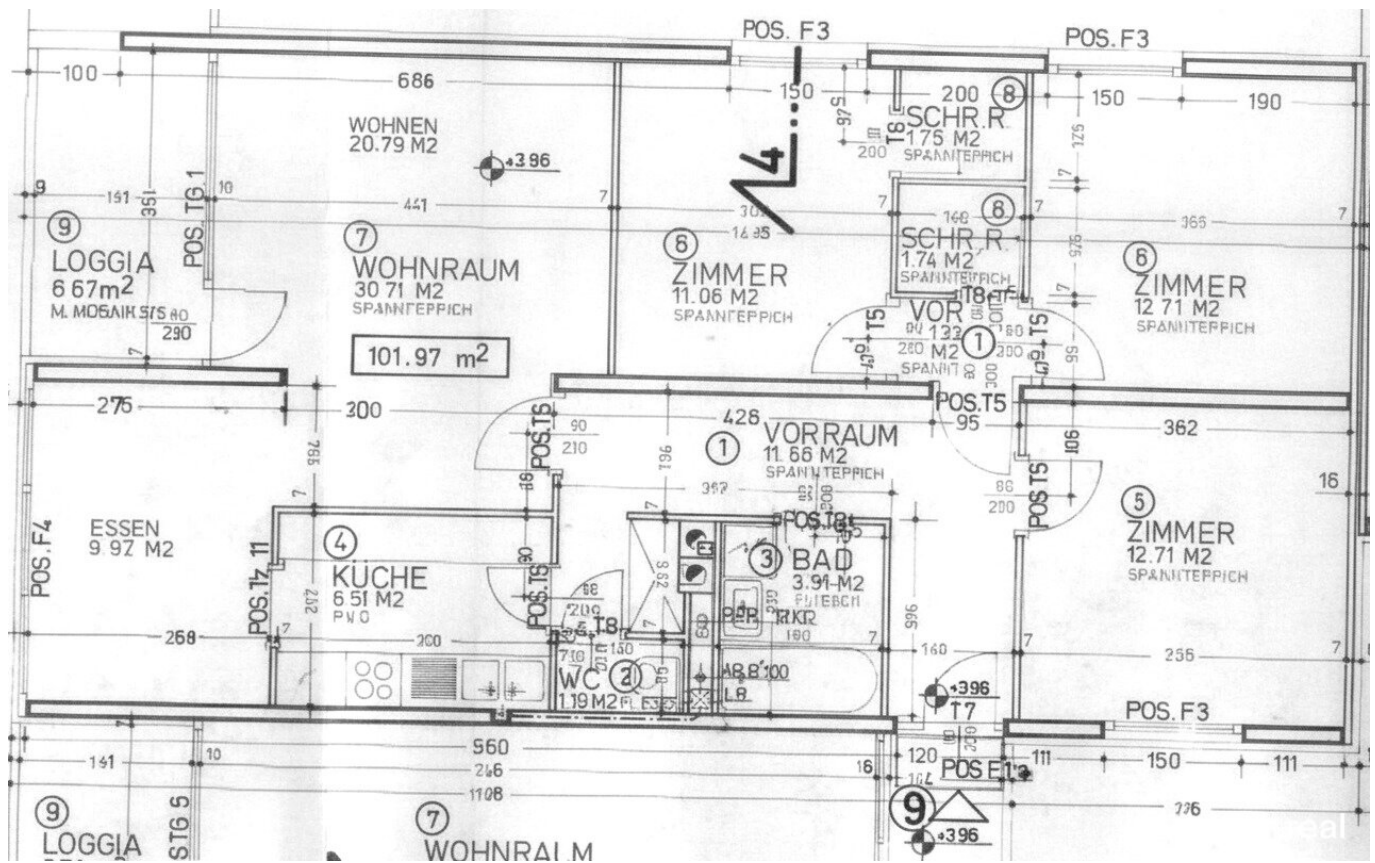


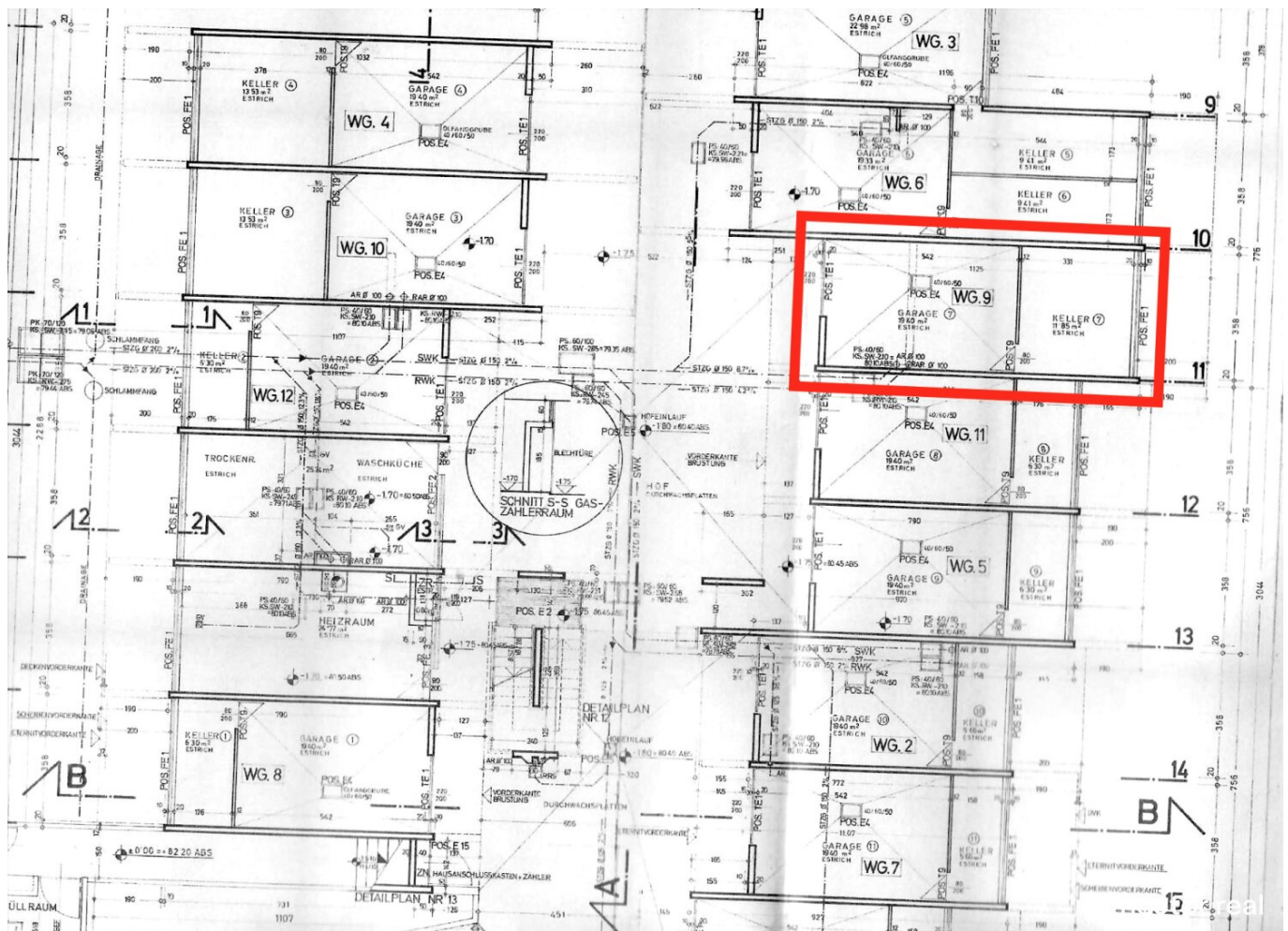












Objektbeschreibung

Am südlichen Ende der Rudolf-Zellergasse in Wien-Liesing befindet sich diese freundliche und hervorragend geschnittene **3,5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss**. Die Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage, viel Tageslicht sowie einen wunderschönen Ausblick ins Grüne.

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 102,5 m² bietet die Wohnung ein ideales Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Bei Bedarf kann mit wenig Aufwand ein 4. Zimmer wieder baulich abgetrennt werden. Die aktuelle Raumaufteilung ist vom Bestandsplan leicht abweichend.

Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Separates Büro
- Komplett ausgestattete Küche
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum
- Sonnige Loggia

Die **süd- bis südwestseitige Ausrichtung** sorgt für helle, freundliche Wohnräume. Besonders hervorzuheben ist der freie Blick auf ein unbebautes, öffentliches Grundstück mit Föhrenwald und Grünfläche – ein echtes Plus an Ruhe und Lebensqualität.

Ausstattung

- Hochwertige Eiche-Parkettböden in allen Wohnräumen
- Fliesen in Bad, WC und Küche
- Kunststoffbelag im Abstellraum

- Komplette eingerichtete Küche
- Maßgefertigte Einbaumöbel im Schlafzimmer und im Büro
- Gemeinschaftliche SAT-TV-Anlage
- Gas-Zentralheizung

Die Wohnung präsentiert sich gepflegt und bietet eine solide, zeitlose Ausstattung.

Zusätzlicher Komfort

Im Untergeschoss befinden sich:

- Eine eigene, abgetrennte und absperrbare **Garage** (ca. 20 m²)
- Ein eigener **Hobby- bzw. Lagerraum** (ca. 11 m²)

Zusätzlich steht eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche mit Waschmaschine und Wäschetrockner zur Verfügung.

An der Nordwestseite der Anlage befindet sich ein Grünbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Lage & Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- Buslinie 66A in nur ca. 150 m Entfernung
- Schnellbahn und weitere Buslinien am Liesinger Platz (ca. 600 m)
- Gute Erreichbarkeit mit dem Auto
- Zusätzliche Parkmöglichkeiten vor der Wohnanlage

Beste Nahversorgung in fußläufiger Umgebung:

- Liesinger Platz mit Geschäften, Post und Markt
- Einkaufscenter Riverside (ca. 5–7 Gehminuten)

- Ärzte im Umkreis von 300–600 m
- Polizei am Liesinger Platz
- Kindergarten (öffentlich ca. 200 m, privat ca. 150 m)

Kaufpreis: EUR 398.000,00

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Heizkosten Akonto: EUR 171,16 inkl. USt.

Warmwasser Akonto: EUR 77,85 inkl. USt.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter +43 670 1978445 oder cm@neutorreal.at zur Verfügung.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap