

**Charmante & zentral begehbare 2-Zi-Whg mit Loggia in
1230 Wien – Top Lage im 23. Bezirk!**



©Favorite Immobilien

Objektnummer: 6109/1577

Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	1975
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,89 m ²
Nutzfläche:	69,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	280.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.064,45 €
Betriebskosten:	161,69 €
Heizkosten:	63,99 €
USt.:	30,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

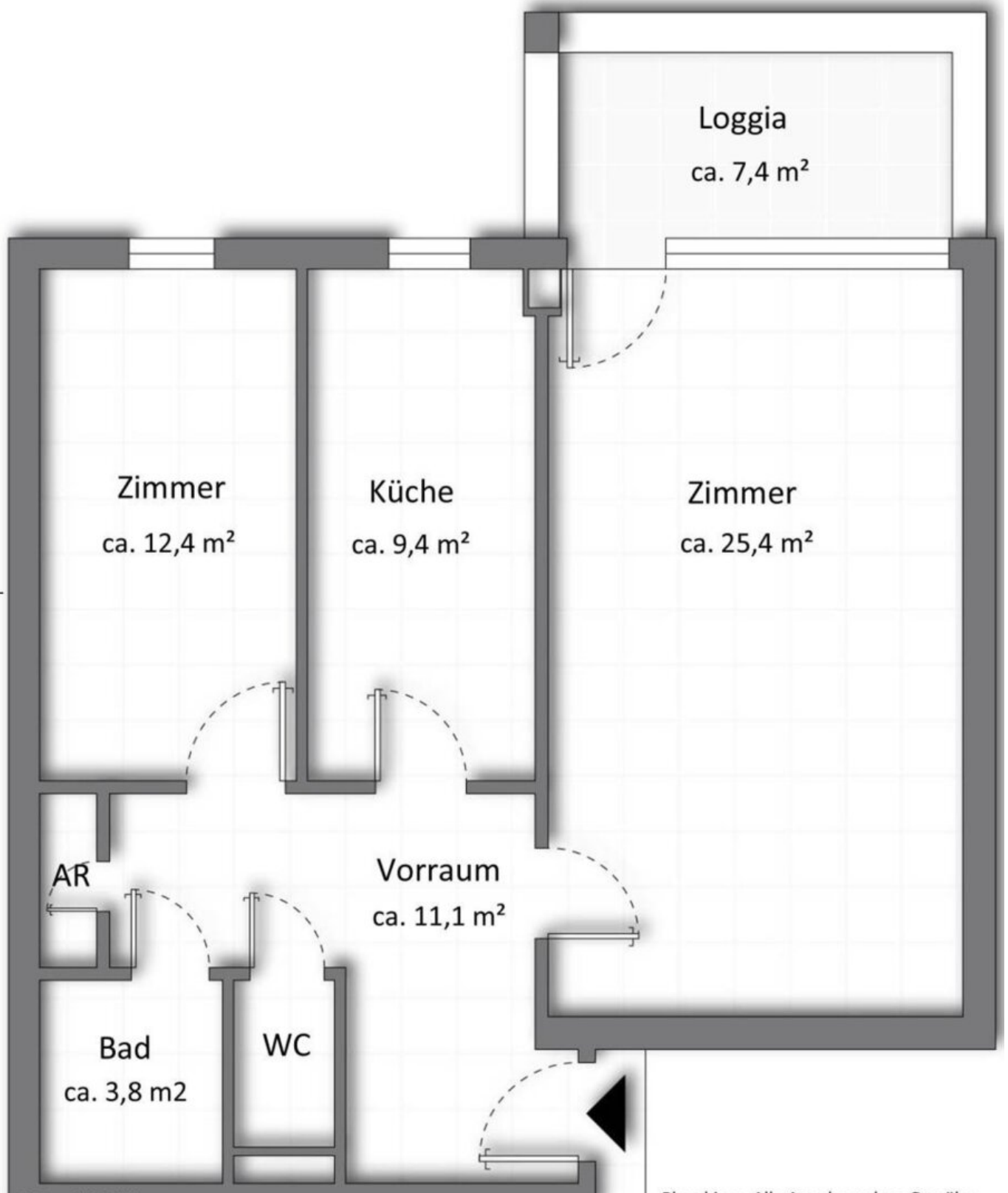


Deniz Berber

Favorite Immobilientreuhand GmbH







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 23. Wiener Gemeindebezirk! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 69 m² bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihren Wohntraum ganz nach Ihren Vorstellungen zu verwirklichen.

Die Wohnung ist nach Süden ausgerichtet und befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch eine praktische Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben ist die gemütliche Loggia, die Ihnen an sonnigen Tagen als Rückzugsort dient und zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Die Fenster sind mit **Außenjalousien** ausgestattet. Ebenso verfügt die Wohnung über eine **Sicherheitstüre**, die für ein sicheres Wohlbefinden sorgt.

Der **Kaufpreis von 280.000 Euro** macht dieses Angebot besonders attraktiv – ideal für alle, die Wert auf eine zentrale Lage und ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis legen. Die Wohnung ist nur leicht renovierungsbedürftig, was Ihnen die Chance bietet, mit Kreativität und persönlichem Stil ein echtes Juwel zu gestalten. Getrennte Toiletten erhöhen zusätzlich die Funktionalität der Wohnung. Die Fenster in der Loggia werden über die Rücklage finanziert. Alle anderen Fenster sind bereits erneuert worden.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit Loggia
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad
- WC separat
- Kellerabteil

Ein **ruhiger Gemeinschaftsgarten** gilt als weiterer Erholungsplatz im Freien für die Anwohner. **PKW Abstellplätze** zur Anmietung sind über die Hausverwaltung anzufragen.

Für Komfort und Alltagstauglichkeit sorgen eine effiziente Zentralheizung sowie praktische Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum. Unbedingt erwähnenswert ist der große **Gemeinschaftsgarten**, der ganz besonders an den schönen Tagen, unweit Ihres neuen Zuhauses, Zeit an der frischen Luft ermöglicht.

Die Lage könnte nicht besser sein: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – Bus und Bahnhof sind schnell erreichbar, sodass Sie unkompliziert und schnell in andere Stadtteile gelangen. **Buslinien: 62A, 66A, S-Bahn nur 450m bis zur Station Atzgersdorf** fussläufig erreichbar. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, eine Klinik sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Supermärkte und Bäckereien sorgen für eine optimale Versorgung direkt vor der Haustür.

Diese Immobilie ist perfekt für Paare, Singles oder kleine Familien, die eine zentrale Lage mit guter Infrastruktur und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten schätzen. Nutzen Sie die Gelegenheit, um Ihre Wohnträume in 1230 Wien zu realisieren!

Die Wohnung wird zurzeit von der Eigentümerin noch bewohnt und kann nach Absprache bestandsfrei übergeben werden.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Allgemeines:

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

Frau Deniz Berber steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0660 636 0100** oder per E-Mail an **d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <2.500m

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 <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap