RUHIG | ZENTRAL | SOFORT BEZIEHBAR | Helle 2-Zimmer Wohnung mit großem Gemeinschaftsgarten.

Küche

Objektnummer: 5630/508

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,49 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 145,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,25
Kaufpreis:	198.000,00 €
Betriebskosten:	203,89 €
USt.:	20,39 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Michaela Mazakarini

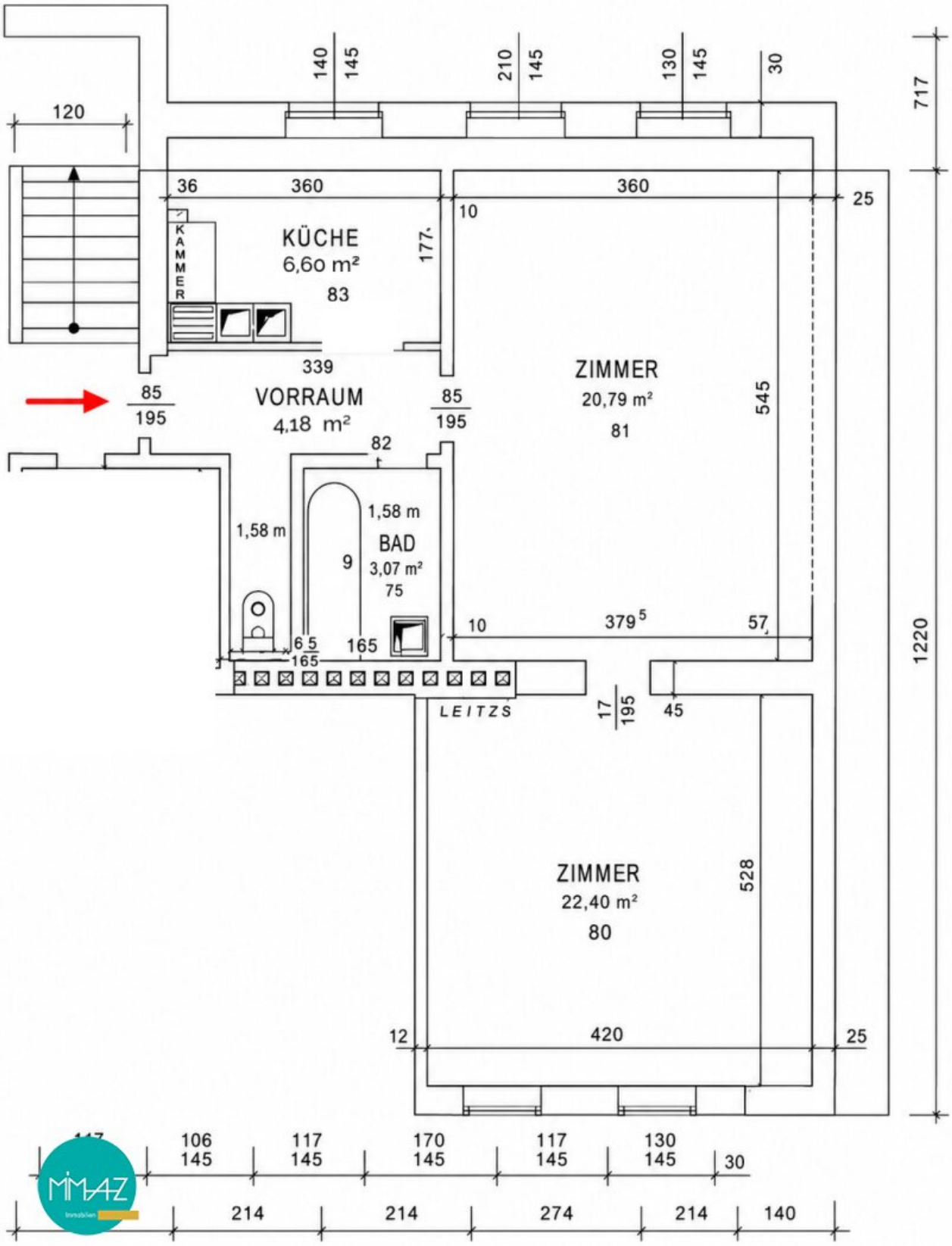
MIMAZ Immobilien e.U.
Baumgartenstraße 12/16
1140 Wien

MMAZ
Immobilien

MMAZ
Immobilien

MMAZ
Immobilien

MMAZ
Immobilien



KÜCHE
6,60 m²
83
KAMMER
VORRAUM
4,18 m²
ZIMMER
20,79 m²
81
BAD
3,07 m²
75
ZIMMER
22,40 m²
80
LEITZS
120
36
360
360
25
10
177
339
85
195
85
195
82
1,58 m
1,58 m
9
6 5
165
165
10
379 5
57
545
17
195
45
528
12
420
25
140
145
210
145
130
145
30
717
1220
106
145
117
145
170
145
117
145
130
145
30
214
214
274
214
140

Objektbeschreibung

LIESING BESTLAGE I Gut geschnitten - Perfekt angebunden!

RBG 1971

Ruhig gelegen, **gut geschnitten** und **sofort bezugsbereit**: Im 3. Stock einer 1953 errichteten, gepflegten Wohnhausanlage kommt diese **gemütliche 2-Zimmer Wohnung** mit **Ausblick ins Grüne** zum Verkauf (kein Lift).

Die Wohnung überzeugt mit einer **angenehmen Raumaufteilung**, **freundlichen Lichtverhältnissen** und einer **hervorragenden Infrastruktur** im **Herzen von Liesing:** zwischen Riverside & Liesinger Platz.

Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung ein **harmonisches Wohngefühl**:
Vom **zentralen Vorraum** aus sind die **separate Küche** mit **Blick in den Innenhof**, das **Badezimmer** mit Wanne sowie die separate Toilette erreichbar.

Das **großzügige Wohnzimmer** ist ebenso ruhig zum Garten bzw. Innenhof ausgerichtet und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus gelangt man weiter in das **Schlafzimmer**. Die Wohnräume sind mit **Parkettböden** ausgestattet, das Badezimmer, die Küche und die Toilette sind verfliest.

Alle Fenster sind 3-fach verglast und mit Innenjalousien ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung, die Therme befindet sich in der Küche (frisch gewartet).

Besonders hervorzuheben ist der **große Gemeinschaftsgarten**, der allen Bewohnern der Wohnhausanlage zur Verfügung steht und mitten in der Stadt **zusätzlichen Freiraum** bietet. Mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 58,50 m²** eignet sich die Wohnung ideal als **erstes Eigenheim**, als **Stadtwohnung** oder auch als **attraktive Anlage**.

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum ca. 4,18 m²
- Separate Küche ca. 6,60 m²
- Wohnzimmer ca. 20,79 m²
- Schlafzimmer ca. 22,40 m²

- Badezimmer mit Wanne ca. 3,07 m²

- Separate Toilette ca. 1,58 m²

Beim ausgeschriebenen Preis handelt es sich um einen **Richtpreis**, der je nach Nachfrage nach oben oder unten variieren kann - vorbehaltlich der Annahme seitens des Verkäufers.

FAZIT: Eine gepflegte und gut geschnittene Wohnung mit Ruhelage, Gemeinschaftsgarten und ausgezeichneter Infrastruktur - ideal für alle, die urbanes Wohnen mit einem angenehmen Wohnumfeld verbinden möchten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bereits beauftragt und wird nachgereicht.

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname

- Aktuelle Wohnadresse

- Telefonnummer

- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Aktueller Grundbuchauszug

- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Originalpläne MA37
- Energieausweis
- Elektrobefund
- Schreiben Bundesministerium (RBG 1971)
- Monatliche Vorschreibung
- Jahresabrechnung 2024
- Jahresvorausschau 2026
- Protokoll der letzten beiden Eigentümerversammlungen (2023 und 2025)

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnnutzfläche ca. 59 m²
- 2 Zimmer
- Separate Küche

- Bad mit Wanne
- Separates WC
- 3. Stock (ohne Lift)
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil
- Gemeinschaftsgarten
- Ab sofort beziehbar

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 <3.000m

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 <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap