# Exklusive, neuwertige Dachgeschosswohnung mit Balkon, Tiefgarage & Top-Infrastruktur Moderne 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Wien-Liesing / Siebenhirten / Perchtoldsdorf




Wohn-Essbereich mit Ausgang zu Balkon

**Objektnummer: 1609/47307**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Ketzergasse |
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien,Liesing |
| **Baujahr:** | 2021 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 44,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 53,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 35,25 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,80 |
| **Kaufpreis:** | 261.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 220,48 € |
| **Provisionsangabe:** | |

9.396,00 € inkl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

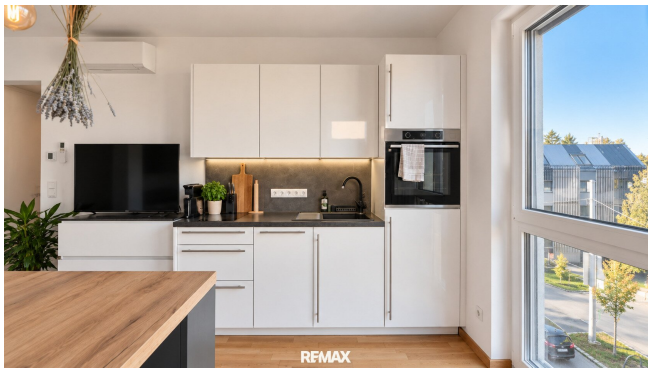


**Otto Brad**

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

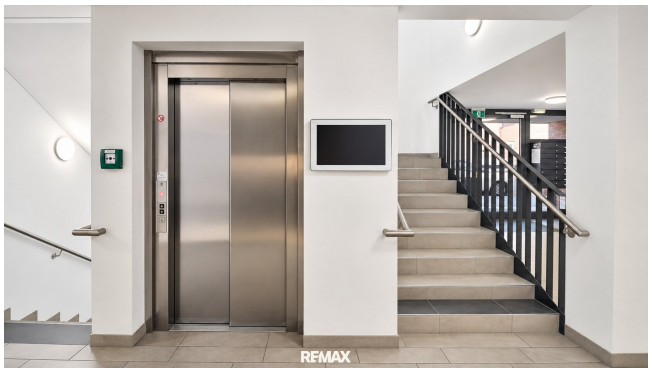

RE/MAX


RE/MAX

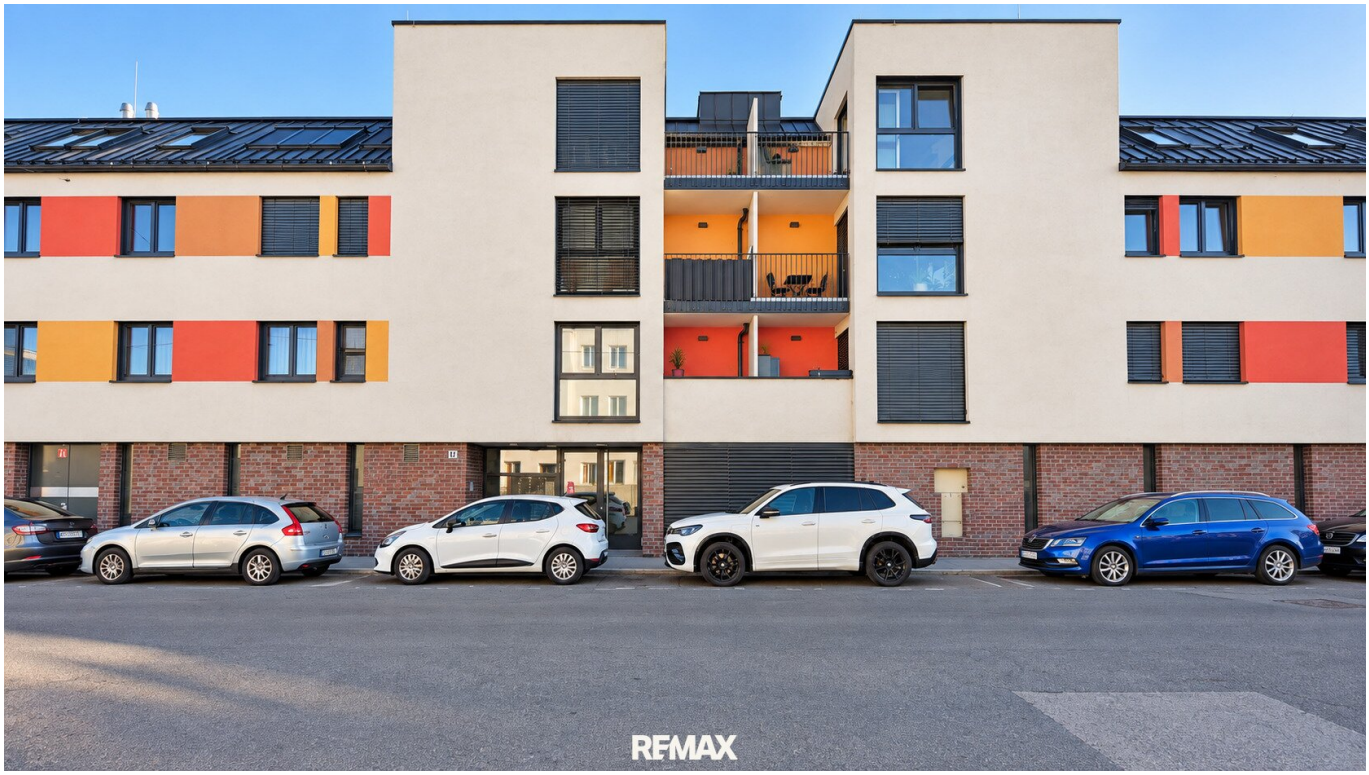

RE/MAX


RE/MAX


HT-SCHACHT
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Beilage 1a

Ketzergasse 13, 1230 Wien
DG, Top 26

PROJECT Immobilien

RAUMHÖHE: 2,64m ausgenommen
Dachschrägen und Poterien










Planstand: 11.06.2021

Einrichtungsgegenstände dienen nur zu Illustrationszwecken und sind nicht Bestandteil des vereinbarten Leistungsumfanges.
Die Maßangaben sind Rohbaumaße, Abweichungen sind möglich. Zur Einrichtungsplanung sind diese Maße nicht geeignet.

RE/MAX

Beilage 1a

Ketzergasse 13, 1230 Wien
DG, Top 26

RAUMHÖHE: 2,64m ausgenommen
Dachschrägen und Poterien

17.03.21




**Installationshöhen Elektro**

| | |
|---|---|
| Steckdosen Allg. | 30cm |
| Schalter | 110cm |
| Arbeitssteckdosen Küche | 110cm |
| Arbeitsplatzbeleuchtung Küche | 140cm |
| Steckdose Dunstabzug | 220cm oder von Decke |
| Steckdose E-Herd und GSP | 15cm oder ove Boden |
| Steckdose Tief- / Kühlschrank | 15cm |
| Steckdose Schlafzimmer | 80cm |
| Steckdose WM | 30cm |
| Steckdose MW | 110cm |
| Steckdose/Fixanschluss HHK | 30cm |
| Wandauslass | 220cm |
| Sprechanlage | 140cm |
| Steckdose mit Klappdeckel Bad | 110cm |
| Multimediaanschlussdose | 30cm |
| Raumthermostat | 140cm |
| Wohnungs- u. IT-Verteiler OK | 190cm |
| Außensteckdose | 50cm |




N

0 1 2 3 4 5m

Planstand: 29.07.2021

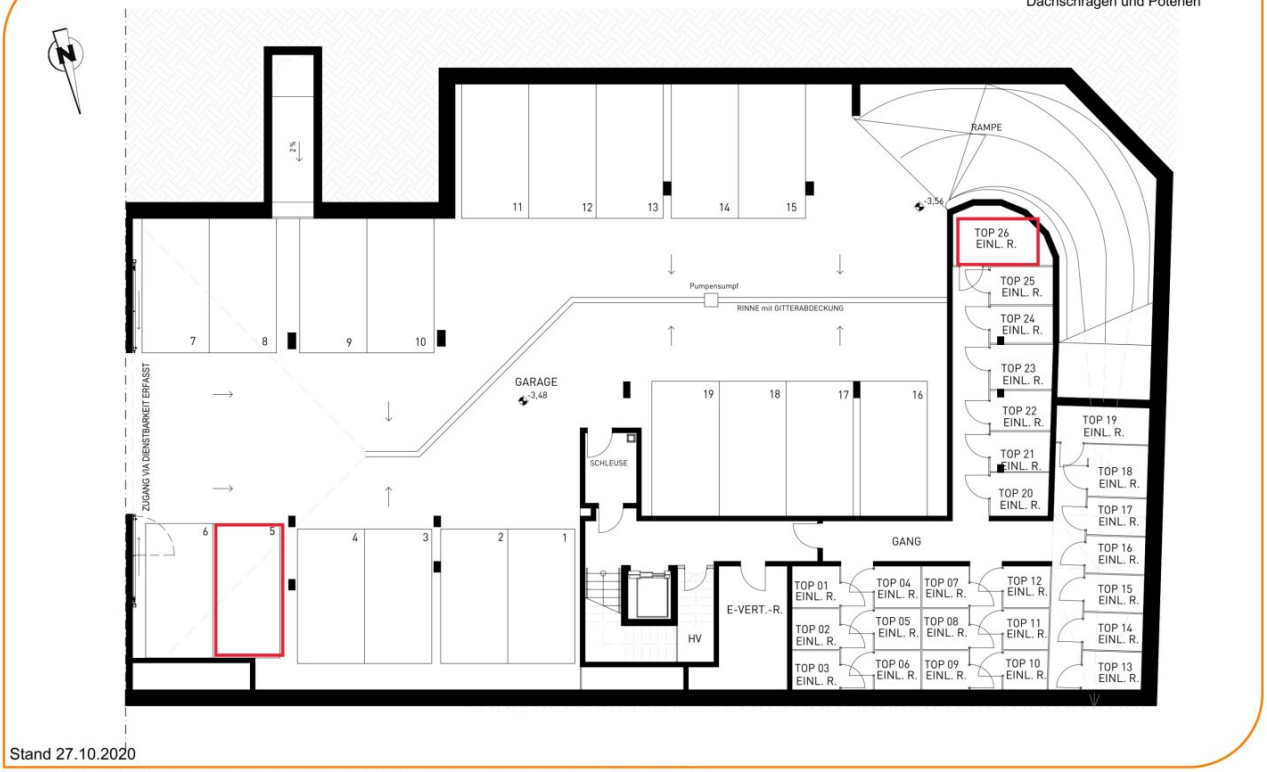
Einrichtungsgegenstände dienen nur zu Illustrationszwecken und sind nicht Bestandteil des vereinbarten Leistungsumfanges.
Die Maßangaben sind Rohbaumaße, Abweichungen sind möglich. Zur Einrichtungsplanung sind diese Maße nicht geeignet.

Beilage 1a (Übersicht des Einlagerungsraumes) und 1c (Plan des Abstellplatzes für KFZ)

Ketzergasse 13, 1230 Wien

KELLERGESCHOSS

RAUMHÖHE: 2,50m ausgenommen Dachschrägen und Poterien




Stand 27.10.2020

Die Maßangaben sind Rohbaumaße, Abweichungen sind möglich. Zur Einrichtungsplanung sind dies[illegible]net.

# Objektbeschreibung

**Exklusive, neuwertige Dachgeschosswohnung mit Balkon, Tiefgarage & Top-Infrastruktur**

**Moderne 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Wien-Liesing / Siebenhirten / Perchtoldsdorf**

Zum Verkauf gelangt eine **hochwertige, moderne und neuwertige Dachgeschosswohnung** in attraktiver Lage des 23. Wiener Gemeindebezirks, in **Wien-Liesing / Siebenhirten**.

Die ca. **44 m² große Wohnung** überzeugt durch ihre ausgezeichnete Raumaufteilung, ihre helle und freundliche Atmosphäre sowie eine hochwertige Ausstattung. Ein besonderes Highlight ist der ca. **9 m² große Balkon**, der vom großzügigen Wohn- und Essbereich direkt erreichbar ist und zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock eines modernen Wohnhauses mit Lift**. Der Zugang ist barrierearm bzw. barrierefrei gestaltet und ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung und zu den allgemeinen Bereichen.

**Raumaufteilung & Wohnkomfort**

Die Wohnung ist **zentral begehbar** und optimal aufgeteilt.

Sie verfügt über:

- einen hellen und großzügigen **Wohn- und Essbereich**
- direkten Zugang zum ca. **9 m² großen Balkon**
- eine moderne, hochwertige **Küche**
- ein geräumiges **Schlafzimmer**
- ein großzügiges Badezimmer mit **Dusche**

- hochwertigen Fliesen
- **Waschmaschinenanschluss im Badezimmer**
- ein separates, großzügiges **WC mit Fenster und zusätzlichen Abstellmöglichkeiten**
- hochwertige Parkettböden
- **Fußbodenheizung**
- **Klimaanlage**
- **Elektrische Außenbeschattung der Fenster**
- moderne und zeitgemäße Ausstattung
- teilweise möbliert
- eigenes **Kellerabteil**

Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, großen Fensterflächen und hochwertiger Ausstattung sorgt für ein ausgesprochen angenehmes Wohngefühl.

**Hochwertige Ausstattung**

Besonderer Wert wurde auf Komfort und Qualität gelegt. Zur Ausstattung gehören unter anderem:

**Fußbodenheizung | Klimaanlage | hochwertiger Parkettboden | moderne Fliesen | hochwertige Küche | modernes Badezimmer | separates WC mit Fenster | Balkon | Lift | Kellerabteil | Tiefgaragenstellplatz**

Ein eigener **Tiefgaragenstellplatz** gehört zum Angebot und bietet einen zusätzlichen Komfortvorteil in der Stadt.

**Attraktive Lage in Siebenhirten**

Die Wohnung befindet sich in **Wien-Liesing, im beliebten Bereich Siebenhirten**, und verbindet die Vorteile einer guten Wiener Infrastruktur mit der Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsgebieten.

Die **U6-Station Siebenhirten** ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Damit besteht eine direkte und komfortable Anbindung an das Wiener U-Bahn-Netz.

Auch die **Badner Bahn** sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Entfernung erreichbar.

**Natur & Freizeit direkt vor der Haustür**

Ein besonderes Plus der Lage ist die Nähe zu zahlreichen Grün- und Erholungsgebieten.

Das **Erholungsgebiet Kellerberg** bietet auf rund **7 Hektar**attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge und Radtouren sowie weitläufige Naturflächen, Picknickmöglichkeiten, einen Rodelbereich und eine Hundezone.

Darüber hinaus befinden sich der **Petersbach**, das **Landschaftsschutzgebiet Liesing – Brauhausflur** und der **Liesinger Schlosspark** in der näheren Umgebung und bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport, Erholung und Freizeit und Perchtoldsdorf und dem Wienerwald.

**Sehenswürdigkeiten & historisches Umfeld**

Auch kulturell hat Siebenhirten einiges zu bieten. In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem:

- die historische **Teufelsmühle Siebenhirten**
- die **Pfarrkirche Siebenhirten**
- der historische Ortskern von Siebenhirten
- der **Kellerberg**

- weitere historische und landschaftliche Besonderheiten des Bezirks Liesing

**Shopping & Nahversorgung**

Auch für den täglichen Bedarf ist die Lage hervorragend geeignet.

Supermärkte, Geschäfte, Gastronomie, Apotheken und weitere Dienstleistungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Für größere Einkäufe und Shoppingtouren ist insbesondere die nahegelegene **Westfield Shopping City Süd (SCS) in Vösendorf** ein großer Standortvorteil.

**Besonders interessant für Anleger**

Die Wohnung ist **aktuell vermietet** und stellt daher insbesondere für **Kapitalanleger** eine interessante Möglichkeit dar.

Der bestehende Mieter kann – vorbehaltlich der vertraglichen und rechtlichen Voraussetzungen – übernommen werden. Damit bietet die Immobilie die Möglichkeit, eine bereits vermietete, moderne Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und eigenem Tiefgaragenstellplatz als Anlageobjekt zu erwerben.

**Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick**

**Wohnfläche:** ca. 44 m²

**Balkon:** ca. 9 m²

**Etage:** 3. Stock / Dachgeschoss

**Lift:** Ja

**Zimmer:** 2

**Heizung:** Fußbodenheizung

**Klimaanlage:** Ja

**Küche:** modern und hochwertig

**Badezimmer:** Dusche, hochwertige Fliesen, Waschmaschinenanschluss

**WC:** separat, mit Fenster und Abstellmöglichkeiten

**Kellerabteil:** Ja

**Tiefgaragenstellplatz:** Ja

**Möblierung:** teilweise möbliert

**Aktuell vermietet:** Ja

**Kaufpreis**

**VB Wohnung: € 261.000,-**

**Tiefgaragenstellplatz: € 28.000,-**

**Gesamtkaufpreis inklusive Tiefgaragenplatz und Kellerabteil: € 289.000,-**

Eine **moderne, helle und hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnung mit Balkon, Klimaanlage, Fußbodenheizung, Lift, Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz** – kombiniert mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und der Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsgebieten.

**Eine attraktive Gelegenheit sowohl für Eigennutzer als auch insbesondere für Anleger, die Wert auf moderne Ausstattung, gute Verkehrsanbindung und eine etablierte Wohnlage im Süden Wiens legen.**

Bilder wurden KI unterstützt bearbeitet!

Ich freue mich, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen.

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen USt.

Wenn Sie weitere Informationen zu dieser schönen Eigentumswohnung wünschen oder eine Besichtigung vereinbaren möchten, zögern Sie nicht mich zu kontaktieren. Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten und Sie bei Ihrem Vorhaben zu unterstützen.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben

angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposees die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen.

Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von mir, um deren Bestätigung ich Sie durch Klicken auf “jetzt sofort erhalten" bitten. Anschließend freue ich mich auf eine Terminvereinbarung.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs kann ich als Doppelmakler tätig sein. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

Für weitere Informationen oder Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Diese Gelegenheit sollten Sie nicht verpassen, da Anwesen dieser Art selten auf dem Markt verfügbar sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <4.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap