

**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:	

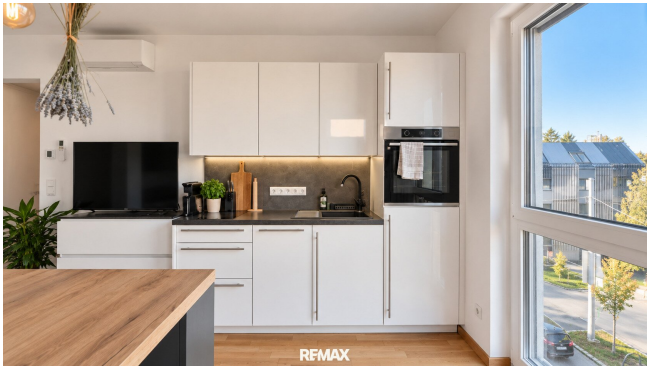
9.396,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

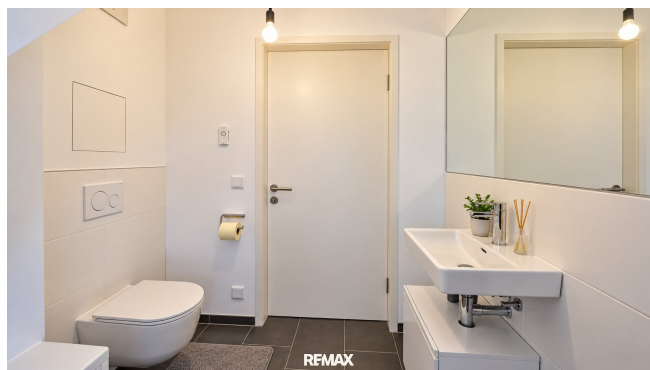


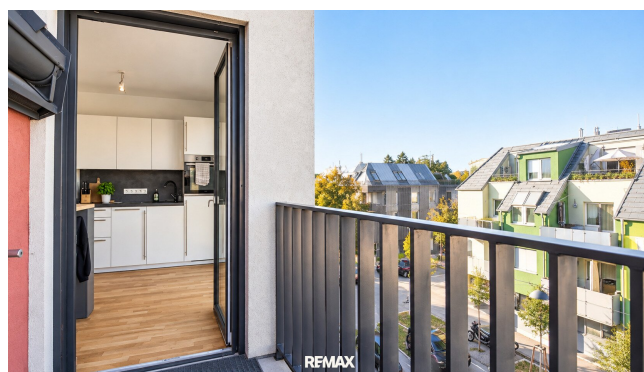
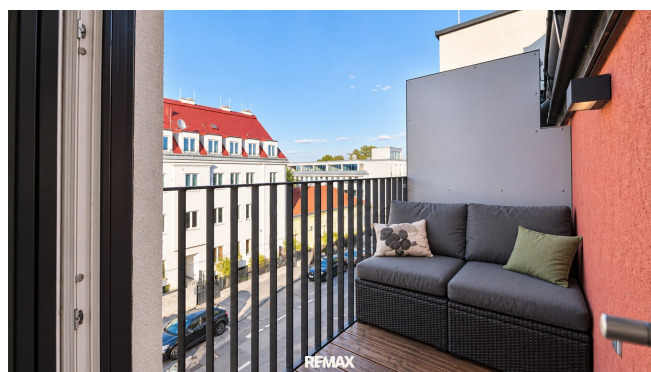
Otto Brad

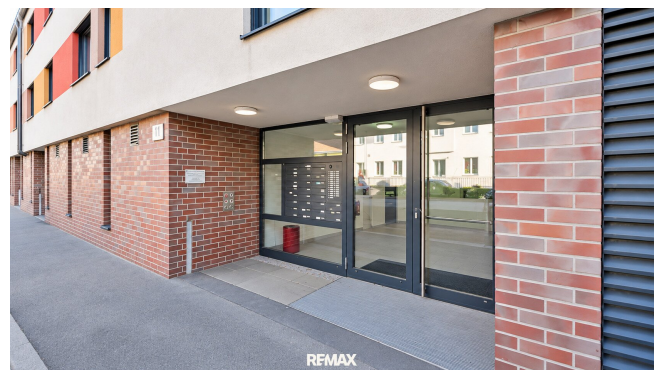
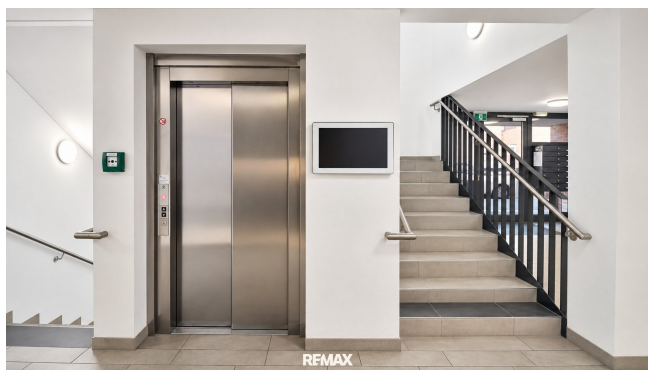
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG













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.

REMAX

RAUMHÖHE: 2,64m ausgenommen
Dachschrägen und Poterien

17.03.21

[Handwritten signature]



Installationshöhen Elektro

Steckdose Allg.	30cm
Schalter	110cm
Arbeitssteckdose Küche	110cm
Arbeitsplatzbeleuchtung Küche	160cm
Steckdose Dunstabzug	220cm oder von Decke
Steckdose E-Herd und GSP	15cm oder von Boden
Steckdose Tief-/Kühlschrank	15cm
Steckdose Schlafzimmer	80cm
Steckdose WM	30cm
Steckdose MW	110cm
Steckdose/Fernanschluss HSK	30cm
Wandsteckdose	220cm
Sprechanlage	140cm
Steckdose mit Klappdeckel Bad	110cm
Multimediale Steckdose	30cm
Raumthermostat	140cm
Wohnungs- u. IT-Verteiler BK	190cm
Außensteckdose	50cm

Legende Elektrotechnik

Ausschalter	Starkstrom-SchÜPE
Ausschalter mit Kontrolllicht	Multimediale Steckdose
Dimmer	Laerdose/Multimediale Steckdose mit Verspann
Wechselschalter	ESD gesch.
Serienschalter	C-Medienverteiler
Kreuzschalter	Erdschluss
Taster	Raumthermostat
Taster mit Kontrolllicht	Gegensprechanlage
Serien-Wechselschalter	Brandmelder selbstfölig
Serien-Taster	Auslass
Schalter Sonnenschutz	Deckenanschluss
Leistungsschalter	Wandsteckdose
Bewegungsmelder 230 V	Leerrohr
Steckdose 1fach	
Steckdose 2fach	
Steckdose 3fach	



Planstand: 29.07.2021

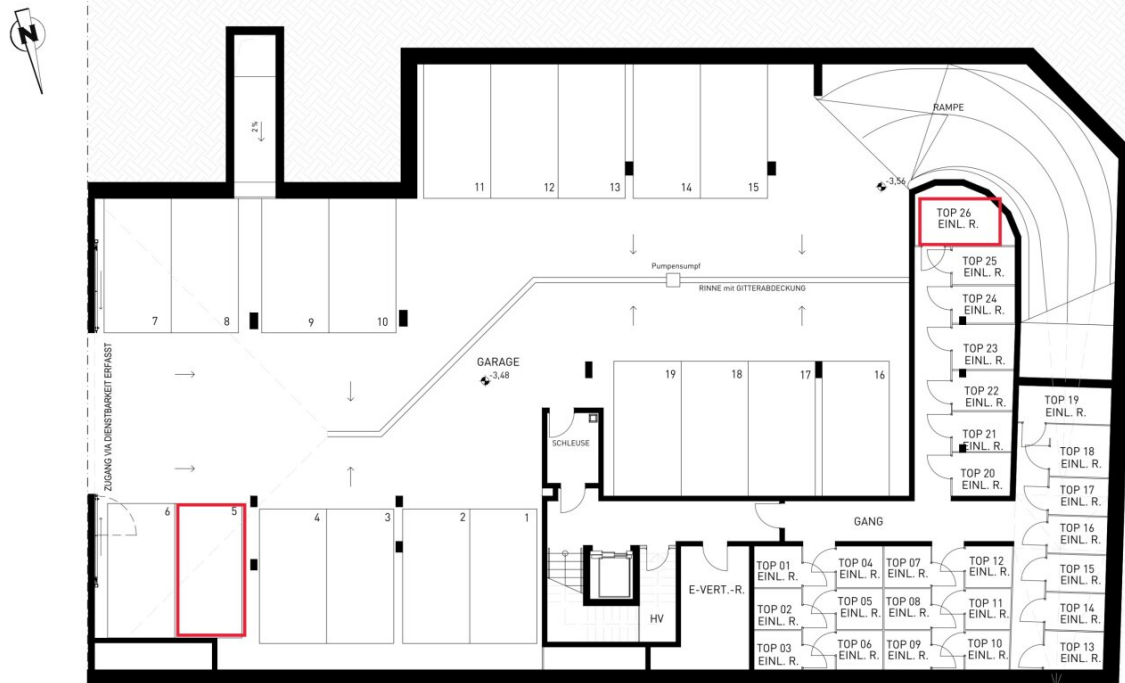
Einrichtungsgegenstände dienen nur zu Illustrationszwecken und sind nicht Bestandteil des vereinbarten Leistungsumfanges. Die Maßangaben sind Rohbaumaße, Abweichungen sind möglich. Zur Einrichtungsplanung sind diese Maße nicht geeignet.

REMAX

Ketzergrasse 13, 1230 Wien

KELLERGESSCHOSS

RAUMHÖHE: 2,50m ausgenommen
Dachschrägen und Poterien



Stand 27.10.2020

Die Maßangaben sind Rohbaumaße, Abweichungen sind möglich. Zur Einrichtungsplanung sind die Maße für die Einrichtungsplanung zu verwenden.

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