Liesing mit Rendite – vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Loggia & Lift | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26480

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,23 m²
Nutzfläche:	52,07 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,33 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaufpreis:	250.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.977,11 €
Betriebskosten:	70,20 €
USt.:	9,99 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann








EG
3
4
1
2
KG
EG
ZELLMANN
IMMOBILIEN

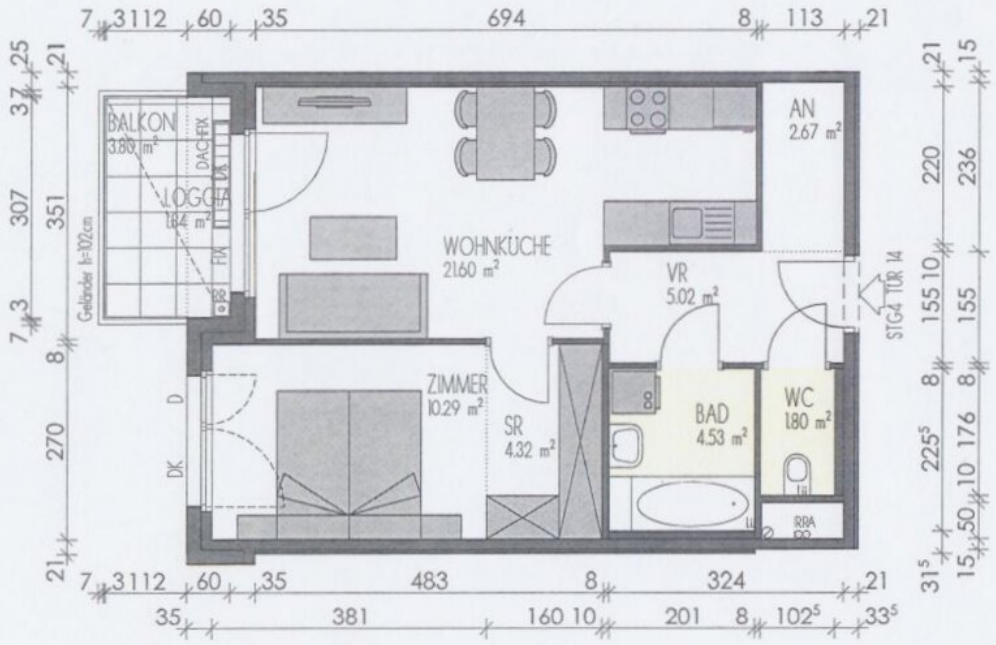

ZELLMANN


ZELLMANN









Maßstab: 0 1m 2m 3m 4m

N

Stand 30.09.2015

STG4 TÜR 14	
WOHNFL	50.23 m²
LOGGIA	1.84 m²
GESAMT	52.07 m²
BALKON	3.80 m²

BAUTRÄGER:
Wiener Heim Wohnbau GesmbH
1030 Wien, Ungargasse 64-66/Stiege 4
Tel.: 01/360 70 0, Internet: www.mischek.at

ARCHITEKTEN:
atielier 4 architects
1060 Wien, Windmühlgasse 28
Tel.: 01/587 21 15, Internet: www.atelier4.at

Objektbeschreibung

MODERNE ANLEGERWOHNUNG – DURCHDACHT GEPLANT MIT BALKON UND LOGGIA

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss einer modernen Wohnanlage in Wien-Liesing und verbindet eine besonders funktionale Raumaufteilung mit angenehmen Freiflächen und einem attraktiv gestalteten Wohnumfeld.

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet und richtet sich insbesondere an Anlegerinnen und Anleger, die eine zeitgemäße Eigentumswohnung mit bestehendem Mietverhältnis und langfristiger Perspektive suchen. Eine großzügige Wohnküche, ein separates Schlafzimmer mit angeschlossenem Schrankraum sowie Balkon und Loggia ergeben ein stimmiges Gesamtpaket.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 50,23 m²
- **Freiflächen:** ca. 1,84 m² Loggia und ca. 3,80 m² Balkon
- **Raumangebot:** 2 Zimmer mit großzügiger Wohnküche
- **Stockwerk:** 1. Obergeschoss mit Lift
- **Nebenflächen:** Schrankraum, Abstellnische und Keller-Einlagerungsraum
- **Sanitär:** Badezimmer mit Badewanne und separates WC
- **Baujahr:** 2016
- **Bestand:** befristet vermietet bis 30.11.2030
- **Mietertrag:** Hauptmietzins laut Mietvertrag € 840,09 monatlich

- **Energie:** HWB 26,0 kWh/m²a | fGEE 1,05

LAGE – URBANER KOMFORT IM GRÜNEN WOHNUMFELD

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Wohnquartier im 23. Wiener Gemeindebezirk. Wien-Liesing verbindet die Vorteile einer guten städtischen Infrastruktur mit einer angenehm aufgelockerten Bebauung und einem vergleichsweise grünen Wohnumfeld.

Öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Verkehrsachsen des Wiener Südens sind gut erreichbar. Dadurch bestehen komfortable Verbindungen in Richtung Innenstadt ebenso wie in das südliche Wiener Umland.

Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Auch Bildungs- und medizinische Einrichtungen sind innerhalb des Bezirks gut erreichbar.

Für Freizeit und Erholung stehen neben den begrünten Außen- und Aufenthaltsbereichen der Wohnanlage auch zahlreiche Spazier-, Lauf- und Radmöglichkeiten im südlichen Wiener Stadtgebiet zur Verfügung.

OBJEKT & RAUMSTRUKTUR – FUNKTIONAL UND DURCHDACHT

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Auf einer Wohnfläche von rund 50,23 m² bietet sie eine klar strukturierte und ausgesprochen alltagstaugliche Raumaufteilung.

Vom Vorraum aus sind das Badezimmer, das separate WC, die praktische Abstellnische sowie der offene Wohnbereich erreichbar. Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und schafft eine klare Trennung zwischen den einzelnen Wohnbereichen.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet die rund 21,60 m² große Wohnküche. Der offen gestaltete Koch-, Ess- und Wohnbereich vermittelt ein großzügiges Raumgefühl und bietet unterschiedliche Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung.

Direkt vom Wohnbereich gelangt man auf die Loggia und weiter auf den Balkon. Die beiden Freiflächen orientieren sich in den begrünten Innenbereich der Wohnanlage und schaffen einen geschützten Rückzugsort im Freien.

Das separat begehbare Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und weitere Möbel. Unmittelbar daran schließt ein rund 4,32 m² großer Schrankraum an, der ideal als

begehbare Garderobe oder zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC befindet sich in einem separaten Raum und verfügt über ein eigenes Handwaschbecken.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine zusätzliche Abstellnische sowie einen der Wohnung zugeordneten Keller-Einlagerungsraum mit rund 3,33 m². Der Verkauf erfolgt mit dem bestehenden befristeten Mietverhältnis.

AUSSTATTUNG & TECHNIK – ZEITGEMÄSS UND GEPFLEGT

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Helle Wandflächen, großzügige Fensterflächen und pflegeleichte Bodenbeläge in Holzoptik schaffen eine freundliche und angenehm zurückhaltende Wohnatmosphäre.

Die funktionale Einbauküche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert. Sie verfügt unter anderem über ein Kochfeld, einen Backofen, einen Geschirrspüler, einen Dunstabzug, ein Spülbecken sowie einen großzügigen Kühl- und Gefrierschrank.

Das Badezimmer ist mit hellen Wandfliesen und dunklen Bodenfliesen gestaltet. Die Badewanne, das Waschbecken und der Waschmaschinenanschluss sorgen für eine praktische Ausstattung. Das separate WC ist ebenfalls verfliest und mit einem Handwaschbecken ausgestattet.

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgen über die zentrale Anlage des Hauses. Die Gaszentralheizung wird durch Solarkollektoren zur Unterstützung der Wärme- und Warmwasserversorgung ergänzt.

Zu den besonderen Qualitäten der Wohnanlage zählen ein Fitnessbereich mit Sauna, eine gemeinschaftliche Dachterrasse, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sowie gepflegte Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen.

UNSER RESÜMEE – EINE ANLAGE MIT LANGFRISTIGER PERSPEKTIVE

Eine gepflegte und funktional geschnittene 2-Zimmer-Wohnung, die mit Balkon, Loggia, großzügiger Wohnküche und einem separaten Schrankraum zahlreiche Qualitäten vereint. Der Blick in den begrünten Innenbereich, der vorhandene Lift und die attraktiven Gemeinschaftseinrichtungen ergänzen das stimmige Gesamtbild. Aufgrund des bestehenden befristeten Mietverhältnisses richtet sich dieses Angebot insbesondere an Anlegerinnen und Anleger, die eine moderne Eigentumswohnung mit laufenden Mieteinnahmen und langfristiger Perspektive in Wien-Liesing suchen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch

vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> Suchagent anlegen

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen

ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap