ERSTBEZUG FÜR EGENNUTZER UND ANLEGER - ANLEGERPREIS: € 395.000 NETTO ZZGL.20%UST.



Objektnummer: 6352/2746

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,84 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	449.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.428,98 €
Betriebskosten:	99,55 €
Heizkosten:	40,94 €
USt.:	16,49 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH















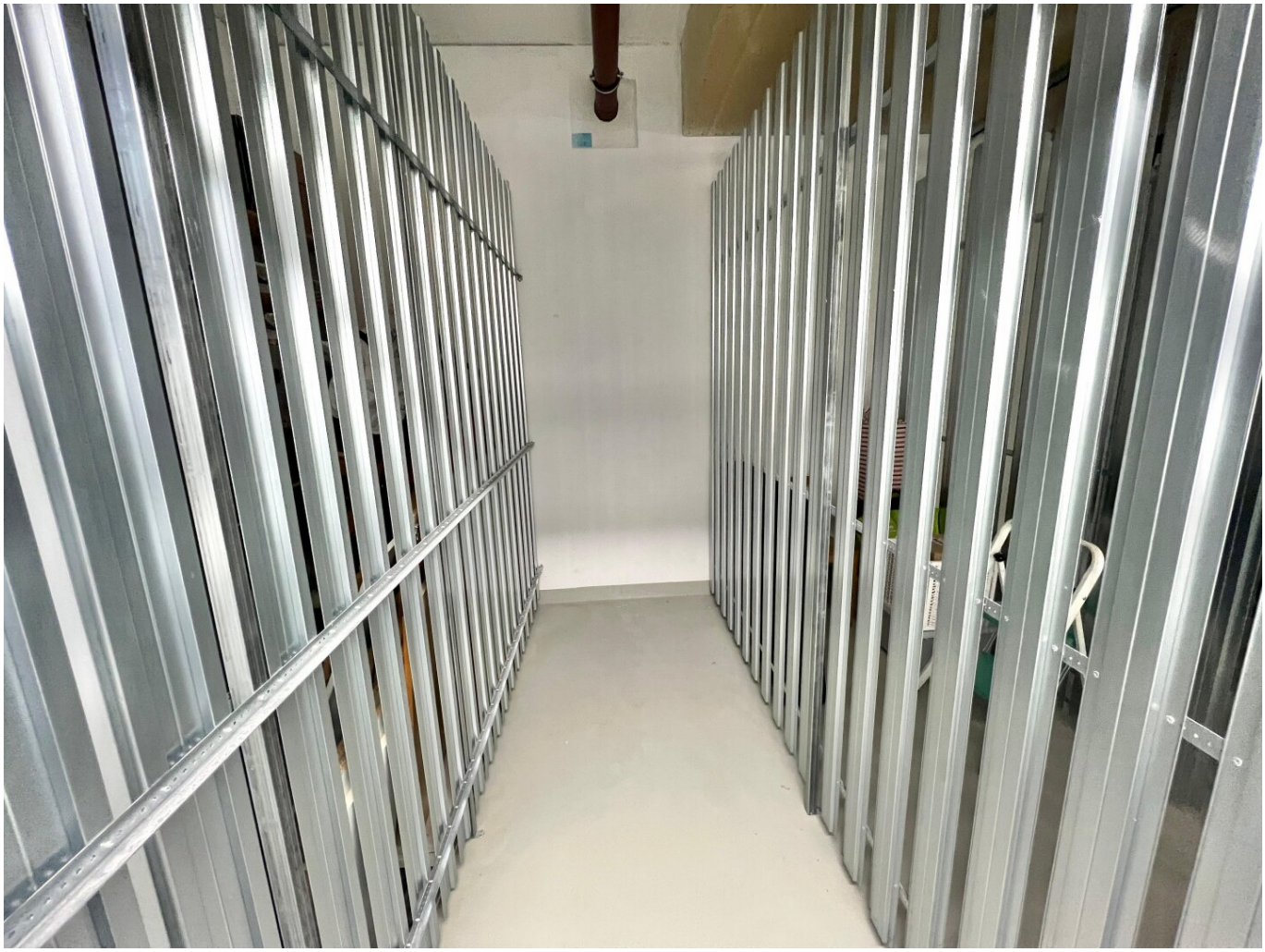


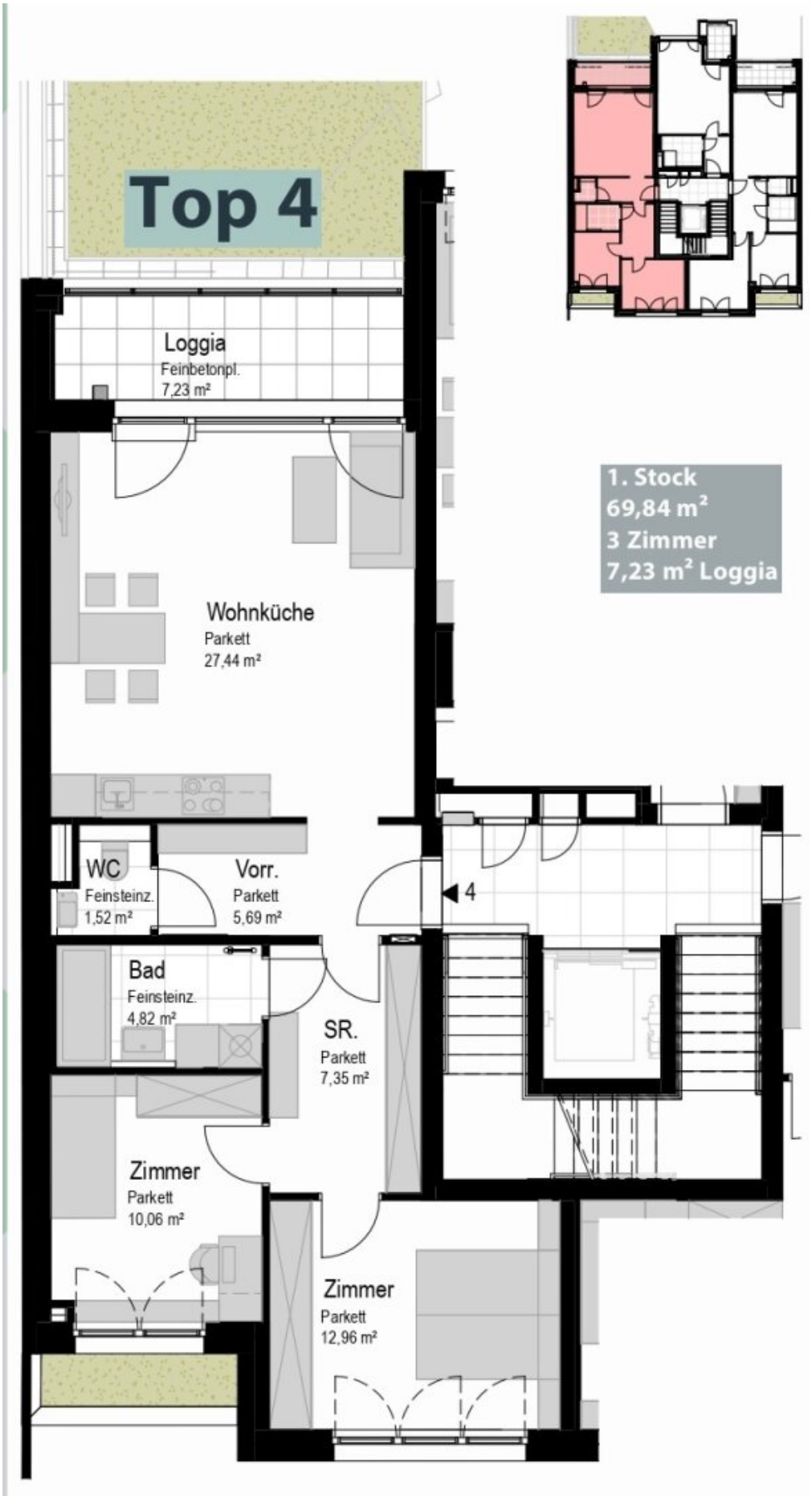











Top 4
Loggia
Feinbetonpl.
7,23 m²
1. Stock
69,84 m²
3 Zimmer
7,23 m² Loggia
Wohnküche
Parkett
27,44 m²
WC
Feinsteinz.
1,52 m²
Vorr.
Parkett
5,69 m²
4
Bad
Feinsteinz.
4,82 m²
SR.
Parkett
7,35 m²
Zimmer
Parkett
10,06 m²
Zimmer
Parkett
12,96 m²

Objektbeschreibung

Virtuelle Einrichtungsvorschlag – die Wohnung wird unmöbliert verkauft.

Highlights auf einen Blick

- **Kaufpreis für Eigennutzer: € 449.000**
- **Anlegerkaufpreis: € 395.000 netto zzgl. 20 % USt. – gesamt € 474.000 brutto**
- **Erstbezug im 1. Obergeschoss**
- **3 Zimmer und eine Loggia**
- **Einbauküche bereits vorhanden**
- **Parkett und Fliesen**
- **Fußbodenheizung und -kühlung – Wärme im Winter, sanfte Kühlung im Sommer**
- **Wärmepumpe und Solaranlage**
- **U6 Erlaaer Straße in ca. 5 Gehminuten erreichbar**

Platz für Ihren Alltag – und Ihre Zukunft

Zögern Sie nicht – kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung! Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren**
Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.

Diese 3-Zimmer-Wohnung verbindet einen offenen Wohnbereich mit zwei weiteren Zimmern, die sich ganz nach Ihren Bedürfnissen nutzen lassen: als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Die integrierte Einbauküche gehört bereits zur Ausstattung. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf die **überdachte, seitlich geschützte Loggia** – ein angenehmer Platz für eine Kaffeepause oder einen entspannten Abend im Freien.

Helle Räume und Parkettböden schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Für zusätzlichen Komfort sorgt die **Fußbodenheizung mit Kühlfunktion**: Im Winter wärmt sie die Räume, während im Sommer kühles Wasser durch die Leitungen im Boden zirkuliert und die Wohnung sanft temperiert.

Ob als eigenes Zuhause für Paare und Familien oder als Wohnung zur Vermietung: Der Grundriss mit drei Zimmern bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Gut angebunden im Alltag

Die U6-Station **Erlaaer Straße** erreichen Sie in ca. 5 Gehminuten. Die Badner Bahn liegt rund 300 m entfernt, die Bushaltestelle Meischlgasse rund 100 m. Mit dem Auto gelangen Sie über die Triester Straße zum Verkehrsknoten Vösendorf mit Anschluss an die A21.

Überzeugen Sie sich persönlich bei einer Besichtigung.

- Zögern Sie nicht – kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung! Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap