ERSTBEZUG FÜR EGENNUTZER UND ANLEGER - ANLEGERPREIS: € 365.000 NETTO ZZGL.20%UST.



Objektnummer: 6352/2745

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:	63,82 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	419.460,00 €
Kaufpreis / m²:	6.572,55 €
Betriebskosten:	95,46 €
Heizkosten:	39,25 €
USt.:	15,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH









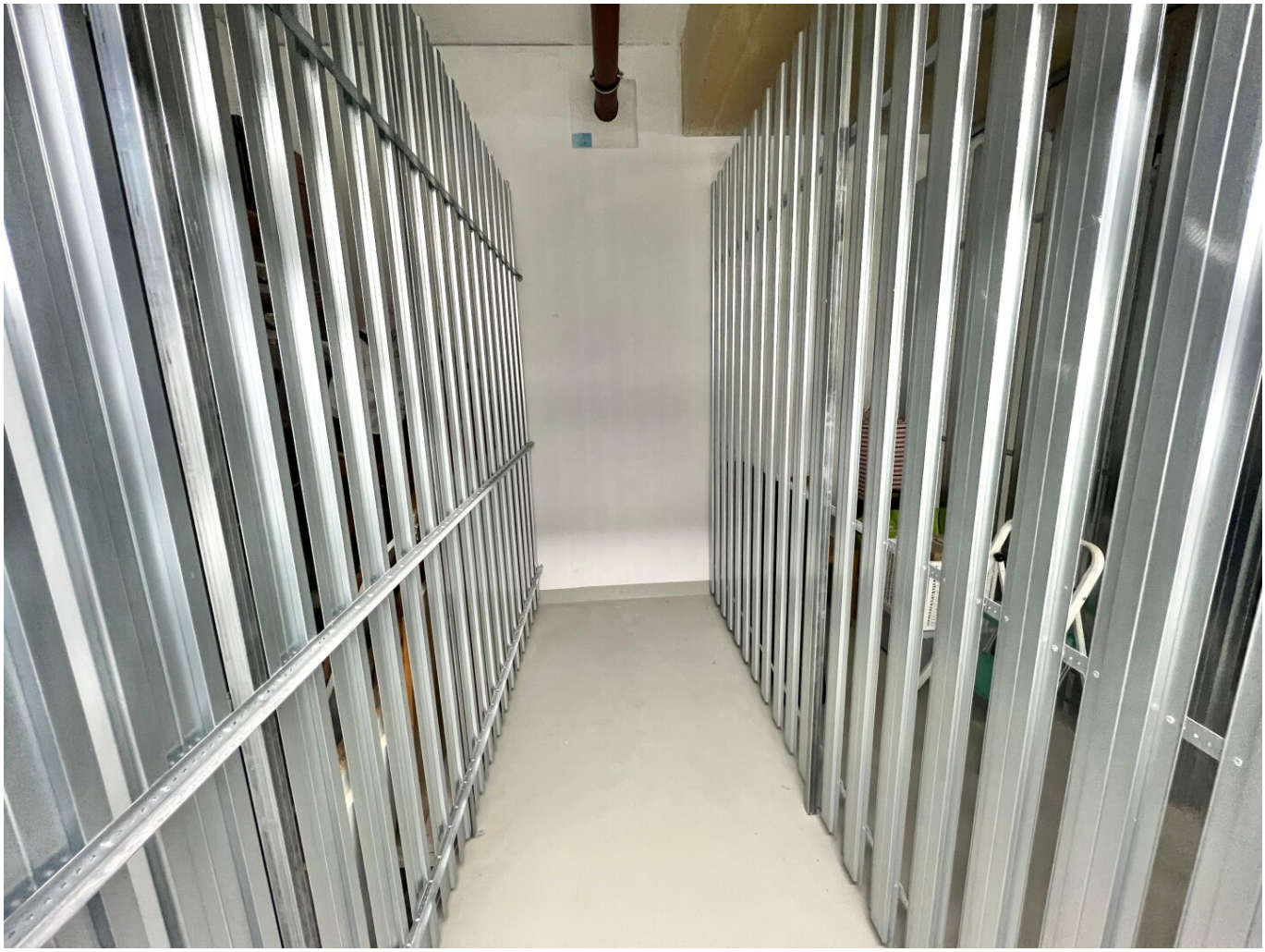












Top 10



3. Stock
63,82 m²
2 Zimmer
7,45 m² Loggia





Objektbeschreibung

Erstbezug für Eigennutzer und Anleger | Anlegerpreis: € 365.000 netto zzgl. 20 % USt.

Highlights auf einen Blick

- **Kaufpreis für Eigennutzer: € 419.460**
- **Anlegerkaufpreis: € 365.000 netto zzgl. 20 % USt. – gesamt € 438.000 brutto**
- **Erstbezug im 3. Obergeschoss**
- **2 Zimmer und eine 7,45 m² große 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**

Selbst einziehen oder vermieten – Sie haben die Wahl

Für weitere Informationen und eine Terminvereinbarung erreichen Sie uns unter **+43 681 8132 2073** oder über eine Nachricht auf dieser Plattform.

Diese 2-Zimmer-Wohnung verbindet eine moderne Ausstattung mit einer praktischen Raumaufteilung. Der Wohnbereich mit integrierter Küche öffnet sich zur **7,45 m² großen Loggia** und bietet Platz zum Kochen, Essen und Entspannen. Die überdachte, seitlich geschützte Loggia erweitert den Wohnbereich um einen gemütlichen Platz im Freien. Das separate Zimmer lässt sich als persönlicher Rückzugsort gestalten.

Helle Räume und Parkettböden schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die bereits eingebaute Küche erleichtert sowohl den eigenen Einzug als auch den Start in die Vermietung.

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 erstes gemeinsames Zuhause, als Wohnung für eine Person oder als Immobilienanlage: Hier stehen Ihnen beide Möglichkeiten offen.

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.

Für weitere Informationen und eine Terminvereinbarung erreichen Sie uns unter **+43 681 8132 2073** oder über eine Nachricht auf dieser 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