



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 50549

erstellt am : 23.03.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 298000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Pia Zobok

Tel: +43 660 2527118

pia.zobok@kaltenegger-real.at

Wohnfläche: 61.33m²

Frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung beim Naturparadies Liesingbach



Herzlich willkommen in Ihrer neuen Traumimmobilie mit Wohlfühlfaktor!

Diese ca. 61,33 m² große komplett neu sanierte und ideal aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung im schönen 23. Bezirk befindet sich in einem Wohnhaus, welches 1998 errichtet wurde.

Eine Besonderheit: Durch die ideale Lage der Wohnung ist man in nur wenigen Schritten im Grünen, beim Liesingbach, um seinen sportlichen Aktivitäten bestens nachgehen zu können. Ein Radausflug nach Laxenburg, oder aber auch in die andere Richtung nach Schwechat erfüllen die Bedürfnisse nach Natur pur. Die Wohnung ist in nördlicher, sowie südlicher Himmelsrichtung

ausgerichtet und lässt sie dadurch in viel Helligkeit erstrahlen.

Raumaufteilung Wohnung: Grundrissplan liegt bei

Vorraum
WC
Abstellraum
Badezimmer
Wohnzimmer mit offener Küche
Schlafzimmer
plus großzügiges Kellerabteil

Die Wohnfläche beträgt ca. 61,33 m².

Die moderne neue Küche ist mit einem Spülbecken, einem Geschirrspüler, einem Backrohr, einem Elektrokochfeld, sowie einer Umluft ausgestattet.

Das Badezimmer entzückt durch ein Waschbecken, eine Dusche, sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Der Garagenparkplatz ist zusätzlich zu einem Preis von 22.000,00 € zu erwerben.

Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung ab 01.01.2024:

? 53,00	Reparaturrücklage
? 15,56	Verwaltungshonorar
? 80,67	Betriebskostenkonto
? 57,52	Betriebskosten Kaltwasser/Kanal
? 15,38	USt.
? 222,13	Summe

Highlights:

2. Stock
Ruhelage
Kellerabteil
Abstellraum
Garagenparkplatz
hochwertige Laminatböden/Fliesen

Highlights der Wohnanlage:

Hobbyraum
Fahrradabstellraum

allgemeiner Abstellraum
Kinderwagenabstellraum
Wasch- und Trockenraum

Energieausweis:

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage- Gesetz 2012 ? EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum 01.04.2030, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

C: HWB-ref,sk: 60,3 kWh/m²a; B: fGEE: 1,00

Lage und öffentliche Verkehrsmittel:

Nahversorgungsgeschäfte (Supermärkte, Bäckereien, Trafiken, Banken, Postfiliale, etc.) sind zu Fuß bestens erreichbar.

Kinderbetreuungsstätten, Volksschulen und höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das beliebte Laaerberg Bad erreicht man in ca. 3,40 km.

Diverse Parkanlagen befinden sich unmittelbar zur Wohnanlage, der Naherholungsort Liesingbach ist nur einen Katzensprung entfernt.

Die Buslinie 66A und 67A erreicht man nach ca. 0,3 - 0,5 km Fußmarsch, die Buslinien 16A und 17A nach ca. 0,63 km. -diese bringen einem zur Schnellbahn, sowie zur U-Bahn-Linie 1.

Die Autobahnauffahrt der Wiener Außenring Schnellstraße "S1", sowie die beliebte Tangente befinden sich nur wenige Autominuten entfernt.

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer*in mitgeteilten Informationen.

Ich freue mich auf eine Besichtigung dieser schönen Wohnung mit Ihnen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche: 61.33m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 60.3m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 298000€

Nebenkosten: 138.19€

Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: Zobok

Tel.: +43 660 2527118

E-Mail: pia.zobok@kaltenegger-real.at