

Inserat ID: 227856

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße:

1230 Wien, Liesing

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Gisela Gisela

Tel: +43 664 55 84 104

kokron@kokron-immobilien.at

Wohnfläche: 91.17m²

Nutzfläche: 98.42m²

**Klimatisiert und herrliche Grünlage: frisch renovierter
Familienhit - Balkon - Garage - U6-Nähe**



Willkommen im grünen Liesing!

Diese helle und großzügig geschnittene Wohnung im 2. und damit letzten Stock (kein Lift, aber es sind auch nur 2 Stockwerke und es gibt die Möglichkeit, sich an dem neuen, vorhandenen Treppenlift zu beteiligen...) überzeugt durch ihre ruhige und grüne Lage, durchdachte Raumaufteilung und angenehme Wohnatmosphäre.

Eingebettet in eine gepflegte Wohnanlage zwischen Einfamilienhäusern in Wien, genießen Sie hier

eine seltene Kombination aus Ruhe, Grünblick und sehr guter Anbindung (U6 Station Siebenhirten in maximal 10 Minuten fußläufig erreichbar, Bus 61A ums Eck).

Der südseitige Wohnbereich sowie die Wohnküche sind lichtdurchflutet und bieten direkten Zugang zum Süd-Balkon ? ideal für entspannte Stunden im Freien oder als Erweiterung des Wohnraums. Die drei nordseitigen Zimmer sorgen gleichzeitig für angenehm kühle und ruhige Rückzugsorte, perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Die Wohnung wurde frisch renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand: Parkettböden wurden neu versiegelt, das Badezimmer modernisiert, die Elektrik erneuert und alle Räume frisch ausgemalt. Eine Klimaanlage sorgt auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima.

Ob als klassische Familienwohnung, großzügiges Wohnen zu zweit oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten ? diese Immobilie passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen optimal an. Die Wohnung ist bereits geräumt und sofort beziehbar ? ideal für alle, die ohne Renovierungsaufwand einziehen möchten.

Neben der Wohnung erwerben Sie direkt im Haus eine Garage für Ihr Kfz mit angrenzendem, großzügigem Hobbyraum. Dieser bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ? etwa als Werkstatt, Fitnessraum, Atelier oder zusätzlicher Stauraum. Diese Kombination ist in Wien nur selten zu finden.

Mit dem Kaufgegenstand ist ein Sanierungsdarlehen (Dachsanierung 2018) in Höhe von derzeit ca. ? 16.700,- verbunden, das in monatlichen Raten von derzeit ? 205,19 zurückgeführt wird. Dieses Darlehen wird vom Verkäufer im Zuge des Verkaufs getilgt.

Die Heiz- und Warmwasserkosten belaufen sich derzeit auf gesamt ca. ? 258,48

Die Fakten kurz zusammengefasst:

Gesamte Wohnung frisch renoviert
5 Zimmer plus Bad plus extra WC
im Preis inkludiert: Garage im Haus sowie 24 m² großer eigener Hobbyraum
trockenes Kellerabteil
Klimaanlage
Großes Wohnzimmer mit Platz für Küche und Esszimmer
ca. 8 m² Süd-Terrasse mit Blick in den grünen Innenhof
10 Minuten zu Fuß zur U6 Station

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Die Vertragsserrichtung ist an RA Dr. Peter Brodner, Dornbacherstraße 123, 1170 Wien gebunden. 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 <2.500m Krankenhaus <3.000m Kinder
& Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Universität <6.000m Höhere
Schule <4.500m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei
<1.000m Einkaufszentrum <1.000m Sonstige
Geldautomat <1.000m Bank
<1.000m Post <1.500m Polizei <1.000m Verkehr
Bus <500m U-Bahn
<1.000m Straßenbahn <4.000m Bahnhof <500m Autobahnanschluss
<1.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 91.17m²

Nutzfläche: 98.42m²

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

hwbwert: 102.1m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.27m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Nebenkosten: 220.48€

Kontaktinformationen

Vorname: Gisela

Nachname: Gisela

Tel.: +43 664 55 84 104

E-Mail: kokron@kokron-immobilien.at