

# Traumhafte Eigentumswohnung, Nähe U6 und Badner Bahn

---

## Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner  
Telefon: +43 699 / 1888 9888  
EMail: ae@vitales-wohnen.at



## Objektdaten

Objektnummer: 1760/192  
Adresse: Wien 23., Liesing; 1230 Wien  
Stock: 2  
Baujahr: ca. 1957  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 154,49  
fGEE: 3,18  
Fläche: ca. 70,93 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 3  
Heizung: Gas, Gasetagenheizung, Konvektor/Radiator

## Preise

Kaufpreis: € 345.995,00  
Summe BK inkl. USt.: € 307,86  
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

---

### Traumhaftes Wohnen mit erstklassiger Verkehrsanbindung

Wer würde nicht davon träumen, eine helle, sonnige Wohnung in Toplage sein Eigentum nennen zu dürfen?  
Wer so ein bißchen das Gefühl haben möchte, die Ausläufer eines "dörflichen Charakters" mitten in der Stadt zu genießen, ist hier genau richtig.

In Bezug auf Dinge, Erledigungen und Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs werden Sie begeistert sein.

Die Wohnung wurde laufend in Schuss gehalten und mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 71 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung liegt im 2. Stock und besteht aus:

Vorraum  
Küche  
Wohnzimmer  
Schlafzimmer  
Kabinett  
Bad

WC

Ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 8 m<sup>2</sup> ist inkludiert.

Die nahe gelegene Pizzeria lädt dazu ein, mit seinen Liebsten auch in lauer Sommernacht bei einem Gläschen gemütliche Stunden Urlaubsflair verbringen zu können.

Ein gemeinschaftlicher Garten mit Sandkiste und viel Grün erfreut das Herz beim Betreten der kleinen Wohnanlage.

Die öffentlichen Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe und die Erreichbarkeit der City sind sehr gut (Autobuslinie 64A, U6, Lokalbahn Badener Bahn direkt bis zur Oper).

Sowohl die vielen Freizeitmöglichkeiten in Gegendnähe wie Joggen, Wandern, Radfahren, Tennis, als auch die hervorragende Infrastruktur in der Stadt, wie höhere Schulen, Kindergarten, Volksschule, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Ärzte in der Nähe werden Sie begeistern.

Auch die sehr gute Anbindung an die Autobahn A21, A23 und A2, sowie S1 ist in wenigen Minuten gegeben.

Nutzen Sie die Vorteile einer Top-Lokation, anbei einige Fotos und Impressionen.

Die Wohnung ist vom Sonnenstand ideal.

monatliche Kosten:

Betriebskosten netto	Euro	148,00
Rücklage	Euro	76,68
Sanierungsdarlehen	Euro	68,38
MwSt. 10%	Euro	14,80
gesamt	Euro	307,86

**VB: Euro 345.995,-**

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitalis-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: HWB: 154,49 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE: 3,18

## Weitere Bilder



P5120743



P5120717



P5120718



P5120719



P5120720



P5120733



P5120722



P5120723



P5120724



P5120731





P5120726



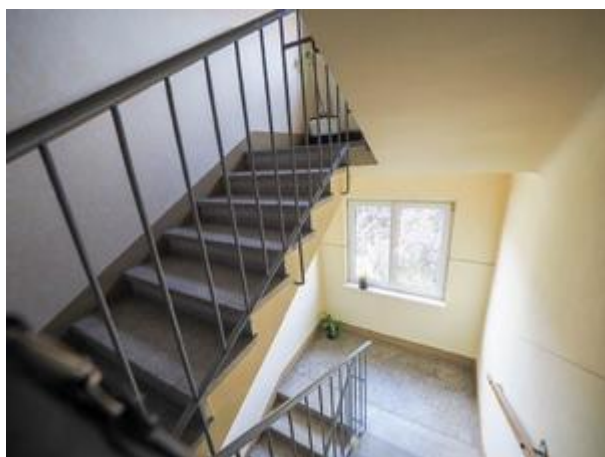
P5120730



P5120729



P5120735



P5120734



P5120736



P5120739