

Traumhafte 4 Zimmer, Balkon, Badner Bahn, Photovoltaik, geringe Heizkosten!

Ansprechperson

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



Objektdaten

Objektnummer: 1760/216
Adresse: Wien 23., Liesing; 1230 Wien
Stock: 1
Baujahr: ca. 2020
Energieausweis: liegt vor
HWB: 25,97
fGEE: 0,76
Fläche: ca. 98 m²
Zimmeranzahl: 4
Heizung: Fernwärme, Zentralheizung, Fußboden

Preise

Kaufpreis: € 449.000,00
Summe BK exkl. USt.: € 246,34
Summe BK inkl. USt.: € 268,17
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

Für Naturbegeisterte, die naturnahe Umgestaltung des Liesingbaches ist im Gange!

Diese ausgesprochen helle und freundliche Wohnung ist von der Gemütlichkeit und Lage, sowie den überaus niedrigen Heizkosten eine Ausnahmeerscheinung.

Die Wohnung befindet sich unmittelbar beim weit über die Grenzen Österreichs bekannten Schokolademuseum in Wien. Schöne rechteckige Räume wurden aufwendig mit viel Liebe zum Detail zu Erlebnis-oasen gestaltet. Ein aufwendiges Medienverteilersystem läßt in der ganzen Wohnung beständige Internetverbindungen und Entertainment zu.

Der durchdachte Grundriß bietet Ihnen viele Möglichkeiten Ihr neues Zuhause zu nutzen. Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer mit Essbereich und Küche mit Zugang auf einen Balkon, zwei Badezimmer mit WC, 2 Abstellräume und drei weiteren Zimmern. Ein Zimmer davon auch mit Zugang auf den Balkon. Großer Einlagerungsraum mit 4,04 m². Die Gesamtnutzfläche mit Balkon und Einlagerungsraum beträgt 105 m².

Beheizt wird die Wohnung über Fußbodenheizung mit Fernwärme und Handtuchradiatoren in den Bädern. Die Heizkosten betragen sensationelle € 116,50 / Monat.

Diese gediegene Wohnung mit dem sehr einladenden Grundriß, befindet sich in Gegend zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafes und Restaurants. Egal, ob Sie sich einen Ausflug nach Baden oder einen Besuch der Staatsoper in der Wiener Innenstadt wünschen, die Badner-Bahn bringt Sie direkt hin. Die Station befindet sich in Gegend (ca. 2-3 Minuten).

Mit der Buslinie 66A (2-3 Minuten Gehzeit) erreichen Sie nach 2 Stationen den Steinsee.

Dort finden Sie Volksschule, Gymnasium und ein Einkaufszentrum vor.

Ein anderes großes Einkaufszentrum befindet sich auch in Gegend (ca. 7-10 Minuten Gehzeit).

Ärzte, Trafik, Supermarkt befinden sich ca. 2-3 Minuten (Gehzeit) entfernt. Polizeistation ca. 2 Minuten (Gehzeit) entfernt.

Draschepark, Schubertpark in ca. 2-5 Minuten (Gehzeit) entfernt.

Auch die Verkehrsanbindung mit dem PKW auf die A23, A2 und A21, sowie die Triesterstraße ist perfekt (ca. 2-3 Minuten).

Wenn Sie auch jemand sind, der gerne joggen, spazieren geht oder mit dem Fahrrad entlang des renaturierten Liesingbaches fährt, dann können Sie ohne langwierige Anfahrten, quasi 50 m von Ihrer Hauseingangstüre entfernt, entlang des Liesingbaches losstarten. (Die Gesundheit ist das Wichtigste!)

Die Renaturierung des Liesingbaches ist eine Erfolgsgeschichte.

Wenn Sie ein naturnahes Umfeld (Liesingbach, Draschepark, etc.), umgeben von vielen Möglichkeiten suchen, dann sind Sie hier richtig.

Hervorzuheben ist auch, daß sich das Don Bosco Jugendzentrum in Gegend von der oben angeführten Wohnung in den Räumlichkeiten der Salesianerpfarre Inzersdorf-Neustift befindet. Dieses Zentrum ist für Kinder zwischen 6 Jahren und Jugendlichen bis 21 Jahre ein sehr beliebter Treffpunkt. Das Betreuer/innen-Team besteht aus drei Männern und zwei Frauen. Zum Jugendzentrum gehören z.B. Fußballplatz, eine Spielwiese, etc. oder im Innenbereich z.B. ein Musikzimmer, ein Tischtennistisch, ein Schlagzeugzimmer, eine Küche, ein Bereich für Brettspiele, ein Mädchenzimmer, etc.

Die Wohnung wäre auch durch die optimale Raumaufteilung, zwei Bädern, sowie drei Schlafzimmern sehr gut als WG geeignet. Durch die Multimediainstallation wäre die Wohnung auch sehr gut für Studierende als WG geeignet.

Die sehr gute Anbindung durch die Badner-Bahn in Richtung Karlsplatz, 1040 Wien wäre z.B. auch sehr gut geeignet, um die TU-Wien direkt zu erreichen oder auch, um in die Innenstadt zu gelangen. Die Badner-Bahn ist zum Großteil oberirdisch unterwegs und teilweise klimatisiert, außerdem gelten die Züge durch die Nähe zu Fahrer/innen als besonders sicher.

Auch durch die durchdachte Sicherheitsarchitektur zeichnet sich die Wohnung aus: Von der Badner-Bahn geht es an einem gut beleuchteten Gehsteig vorbei an einer Polizeistation direkt zum Wohnhaus. Die Eingangstüre weist die hohe Sicherheitsklasse WK3 auf. Die Wohnung befindet sich im ersten Stockwerk, was auch einen Sicherheitsvorteil bietet. Außerdem gibt es einen geräumigen Aufzug der Marke Schindler. Vom ersten Stock können Sie mit dem Aufzug direkt in das Garagengeschoss fahren, wo Sie auch mit einem großen Auto problemlos parken können, und Ihr Fahrzeug vor Umwelteinflüssen geschützt und gesichert wissen.

Der übergroße Garagenstellplatz kann um zusätzliche Euro 25.000,- erworben werden.

Die Wohnung mit dem Baujahr 2020 bietet Ihnen folgende Vorteile:

- auf Wunsch vollmöbliert (bezugsfertig)
- Klima in allen Wohnräumen
- Raffstores
- zwei Bäder
- geringe Heizkosten
- Photovoltaikanlage am Dach
- übergroßer PKW-Stellplatz (Breite = 3,50 m)
- Sicherheitseingangstüre WK3
- Die Zählung der verbrauchten Fernwärme erfolgt wohnungsweise.
- In der Wohnung sind zwei Abstellräume vorhanden
- Multimediainstallation in jedem Zimmer
- hauseigene SAT-Anlage
- Videogegensprechanlage
- moderner Aufzug, Fabrikat Schindler

monatliche Kosten Wohnung

Rücklage	Euro	28,08
Betriebskosten netto	Euro	195,16
Lift netto	Euro	22,80
Netto gesamt	Euro	246,34
10% MwSt.	Euro	21,83
Gesamt	Euro	268,17

monatliche Kosten Garagenstellplatz

Rücklage	Euro	3,94
Betriebskosten netto	Euro	27,42
Lift netto	Euro	3,20
Netto gesamt	Euro	34,56
20% MwSt.	Euro	6,12
Gesamt	Euro	10,68

Kaufpreis Wohnung: Euro 449.000,-

Garagenstellplatz: Euro 25.000,-

Küche und 2 Bäder: Euro 3.000,-

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@vitales-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: 25,97 kWh/m²a, fGEE: 0,76

Weitere Bilder



P1221668



P1221673



P1221680



P1221652



P1221663



P1221656



P1221661



P1221654



P1221649