

**Klimatisierte Drei-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in  
Ruhelage nahe dem Liesinger Platz mit Garagenstellplatz  
inklusive!**



**Objektnummer: 3671**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	83,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	309.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	178,73 €
<b>USt.:</b>	20,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Radisa Paunovic**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE  
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8  
1230 Wien



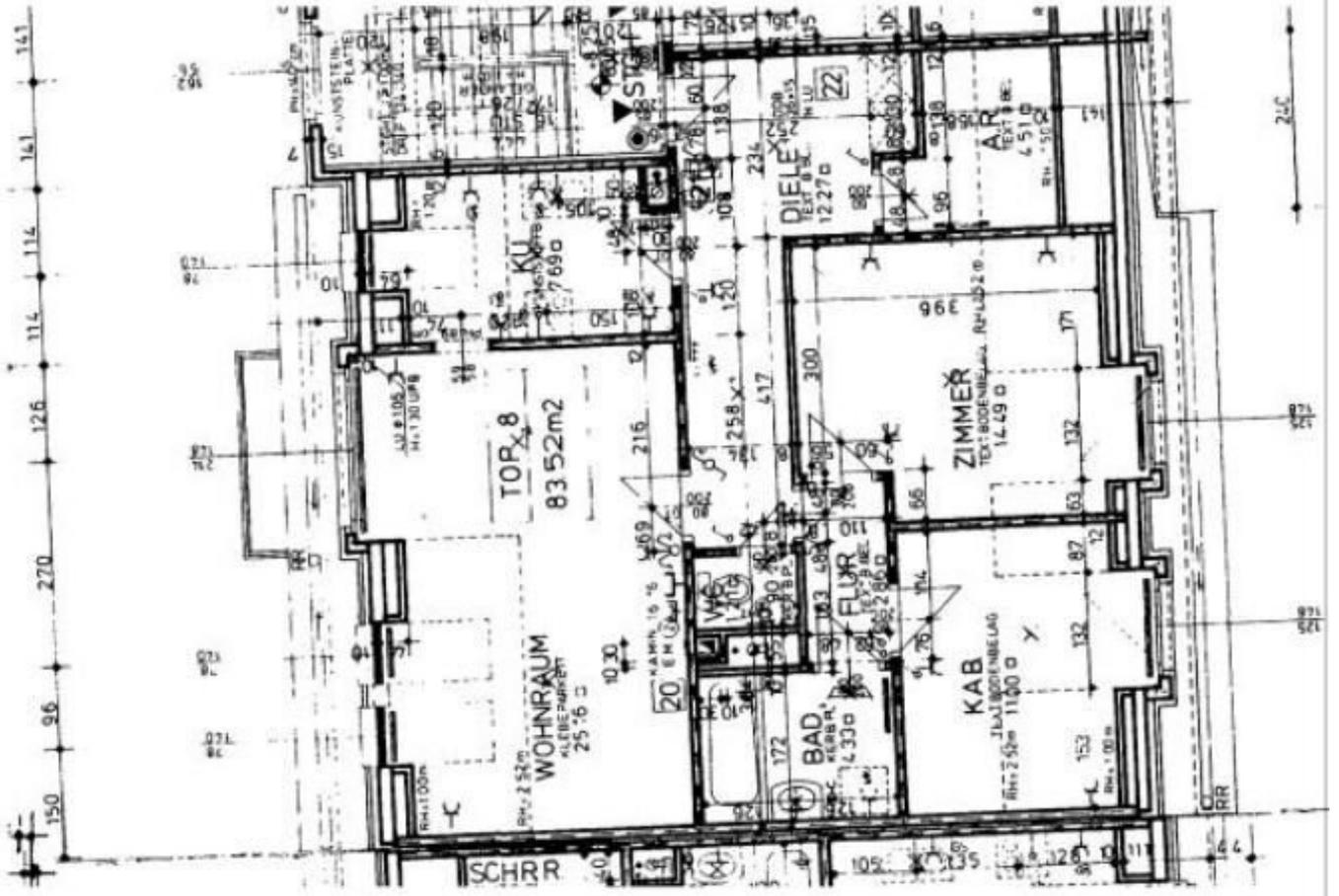












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier eine klimatisierte Drei-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung im Neubau ohne Lift nahe dem Liesinger Platz / Riverside inklusive einem Garagenstellplatz!

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss im 3.OG (KEIN LIFT) mit Blick auf den ruhigen Gemeinschaftsgarten auf der einen Seite und auf der einen auf einen ruhigen begrünten Weg.

Sie wurde 2022 aufwendig saniert und modernisiert. Die Wohnnutzfläche beträgt 83,52 m<sup>2</sup>.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung als Zubehör zugeordnet.

Ein Garagenstellplatz in der Tiefgarage ist verpflichtend und wird mitveräußert (bereits im Preis inbegriffen)!

Für den Stellplatz wird aktuell € 41,83 monatlich vorgeschrieben (BK, RR, VerwK und Ust.)

Im Falle einer Vermietung wird auf das WGG verwiesen.

### **Ausstattung:**

Vorraum mit Garderobe, Gegensprechanlage und Klingel.

Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss bietet zusätzlich Stauraum.

Die Küche ist modernst ausgestattet und hat Brands (Markengeräte) und eine moderne Durchreiche zum Wohnzimmer, wodurch sich ein offener Wohncharakter ergibt.

Sie liegt separat und wurde zweizeilig ausgeführt. Ein Fenster (Velux) nach Außen bietet die angenehme Möglichkeit beim Kochen zu lüften.

Angrenzend befindet sich das langgestreckte Wohnzimmer.

Vom Flur aus gelangen Sie zum separat angelegten WC, zum zweiten abgetrenntem Flur und zu den beiden nördlich orientierte Schlafzimmern.

Die Küche beinhaltet alle Geräte des täglichen Bedarfs: Induktionsherd (Bora) mit Absaugung und Herd mit Backrohr, Amerikanischer Kühlschrank mit Eisspender, Gefrierfach, Geschirrspüler, Tiefkühler, Spüle mit Armatur, sowie eine Arbeitsplatte und Küchenkästen eingebaut;

zusätzliche Ausstattung: Gegensprechanlage; Smart-Home für Beleuchtung und Aussenrollos (elektrisch), Sat- / Kabel- und Internet-Anschlüsse, bodeneben Dusche, Röhrenheizkörper, zwei Klimageräte, etc.

### **Anlage:**

Waschküche; Kinderspielplatz, Fahrrad- und Kinderwagenraum; Hof;

Die Anlage ist gut instandgehalten, ruhig und begrünt.

Die Anlage wird mittels einer Zentralheizung (Fernwärme) beheizt.

### **Lage und Anbindung:**

1230 Wien - Liesing / Riverside / unmittelbarer Nähe zum Fridtjof-Nansen-Park.

Die Anbindung ist sehr gut: Bahnhof Liesing ist schnell erreichbar. Auch die örtlichen Busse sind in der Nähe. Dank der sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Liesinger Bahnhof) erreichen Sie schnell und bequem alle Ziele in der Stadt und Umgebung (SCS, Vösendorf, Mödling, etc.). Die Bushaltestelle nach Alterlaa bzw. Liesing befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Der Bahnhof Liesing ist auch fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel: S-Bahn Wien Liesing, Wien Atzgersdorf, Bus 66A.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie das Einkaufszentrum "Riverside" befinden sich in der Umgebung. Für Freizeitaktivitäten eignet sich der weitläufige Lainzer Tiergarten. Die tolle Lage bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und grüner Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und Restaurants finden Sie im Riverside oder Umgebung.

### **Konditionen:**

**Kaufpreis (KP):** € 309.000,-- inkl. Garagenstellplatz

**Provison:** 3% vom Kaufpreis (KP) + 20 % MwSt.

**Grundbucheintragungskosten:** 1,1 % vom KP (Möglichkeit auf Befreiung bei Erstanschaffung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses nach Ansuchen)

**Grunderwerbssteuer:** 3,5 % vom KP

**Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand:** i.d.R.: 1,2 vom KP % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen

ev. **Pfanrechtseintragung im Grundbuch:** 1,2 % vom KP (Möglichkeit auf Befreiung bei Erstanschaffung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses nach Ansuchen)

**Monatliche Vorschreibung für die Wohnung (seit 01/2025):**

BK: € 196,90 inkl. 10% USt.

RR: € 108,58

Verw. Honorar: € 32,58 inkl. 10% Ust.

-----

**Gesamtanschreibung: € 337,76**

**Monatliche Vorschreibung für den Garagenstellplatz (seit 01/2025):**

BK: € 17,44 inkl. 20% USt.

RR: € 6,50

Verw. Honorar: € 17,89 inkl. 20% Ust.

-----

**Gesamtanschreibung: € 41,83**

**Dienstleistung für Anleger:**

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

### **Finanzierung:**

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung.

Wir beraten Sie verlässlich und professionell! Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen.

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser entzückenden Dachgeschoss-Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

### **Kontakt:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Anfragen bitte schriftlich an: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap