

**Top-sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Liesing – modern, hell
& sofort beziehbar! | Nähe BAHNHOF LIESING**



Objektnummer: 4569

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,75 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,39 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,82
Kaufpreis:	258.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.229,51 €
Betriebskosten:	139,72 €
USt.:	15,70 €
Provisionsangabe:	

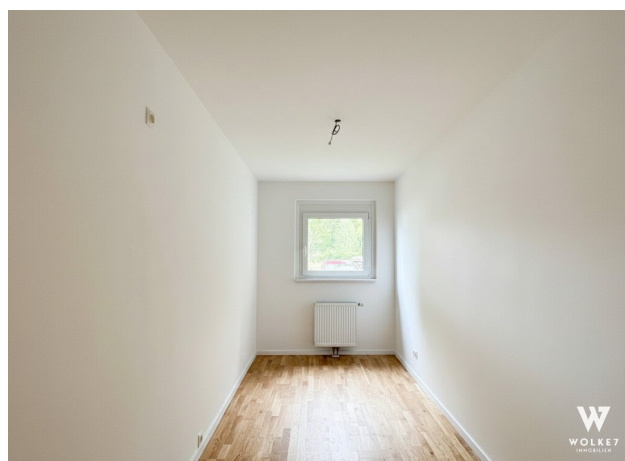
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

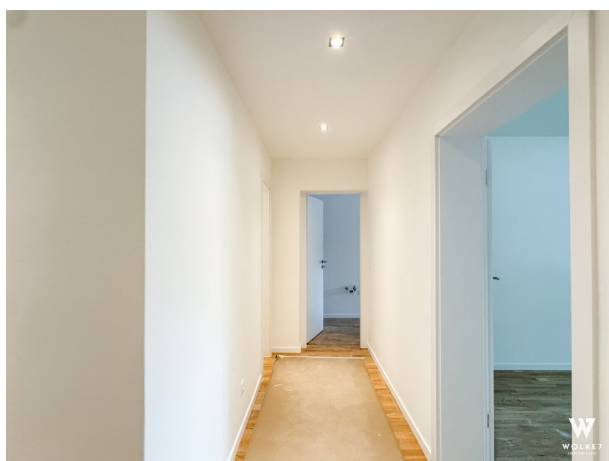
Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5





Objektbeschreibung

Diese frisch **generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung** vereint moderne Ausstattung mit einer ruhigen Lage und hervorragender Verkehrsanbindung. Auf rund **60,37 m²**

Wohnfläche erwartet Sie ein helles, durchdachtes Zuhause, das sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant ist.

Hard Facts:

- Wohnfläche: ca. 60,37 m²
- Zimmer: 2
- Alle Räume zentral begehbar
- Generalsanierung 2025
- Neue Fenster & Außenjalousien
- Parkett- & Fliesenboden
- Kellerabteil: ca. 3,75 m²
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Helle & freundliche Raumgestaltung
- Sofort beziehbar
- Ruhige Lage, Nähe Bahnhof Liesing

Lage & Infrastruktur:

Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Liesing bietet eine perfekte Anbindung ins Stadtzentrum sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Grünflächen sind fußläufig erreichbar. Trotz der guten Anbindung genießen Sie hier eine ruhige Wohnatmosphäre.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 258.000,-

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)

Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt): EUR 228,32 / Monat

Heizkosten & Warmwasser:

*Die Heizkosten und das Warmwasser werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell **EUR 86,91 / Monat**.*

Gesamte monatliche Vorschreibung:

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat beträgt derzeit **EUR 315,23 / Monat** (laut*

Vorschreibung vom 01.04.2025).

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, B.A.

? Mobil.: +43 676 502 88 24

? E-Mail: n.ismail@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap