

## charmante, renovierte, helle, zentral gelegene 3 Zimmer-Lifteigentumswohnung



Hausanlage

**Objektnummer: 960/73135**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	74,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 69,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,81
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,53 €
<b>Heizkosten:</b>	86,79 €
<b>USt.:</b>	34,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin Jama**

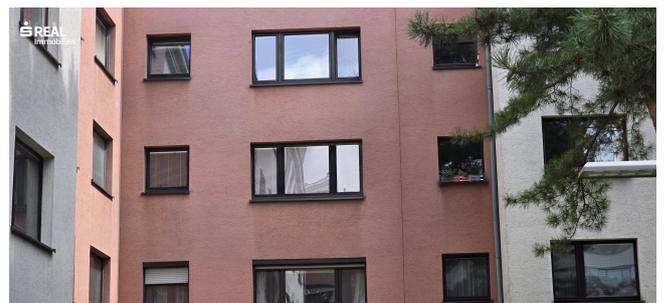
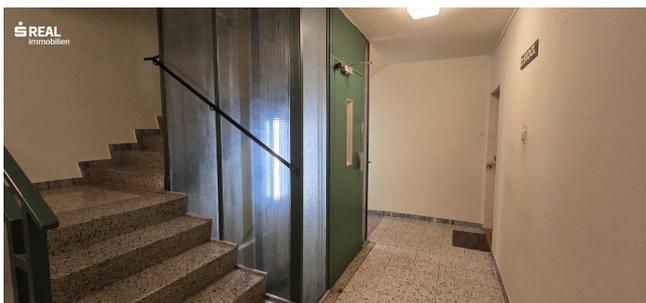
s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg



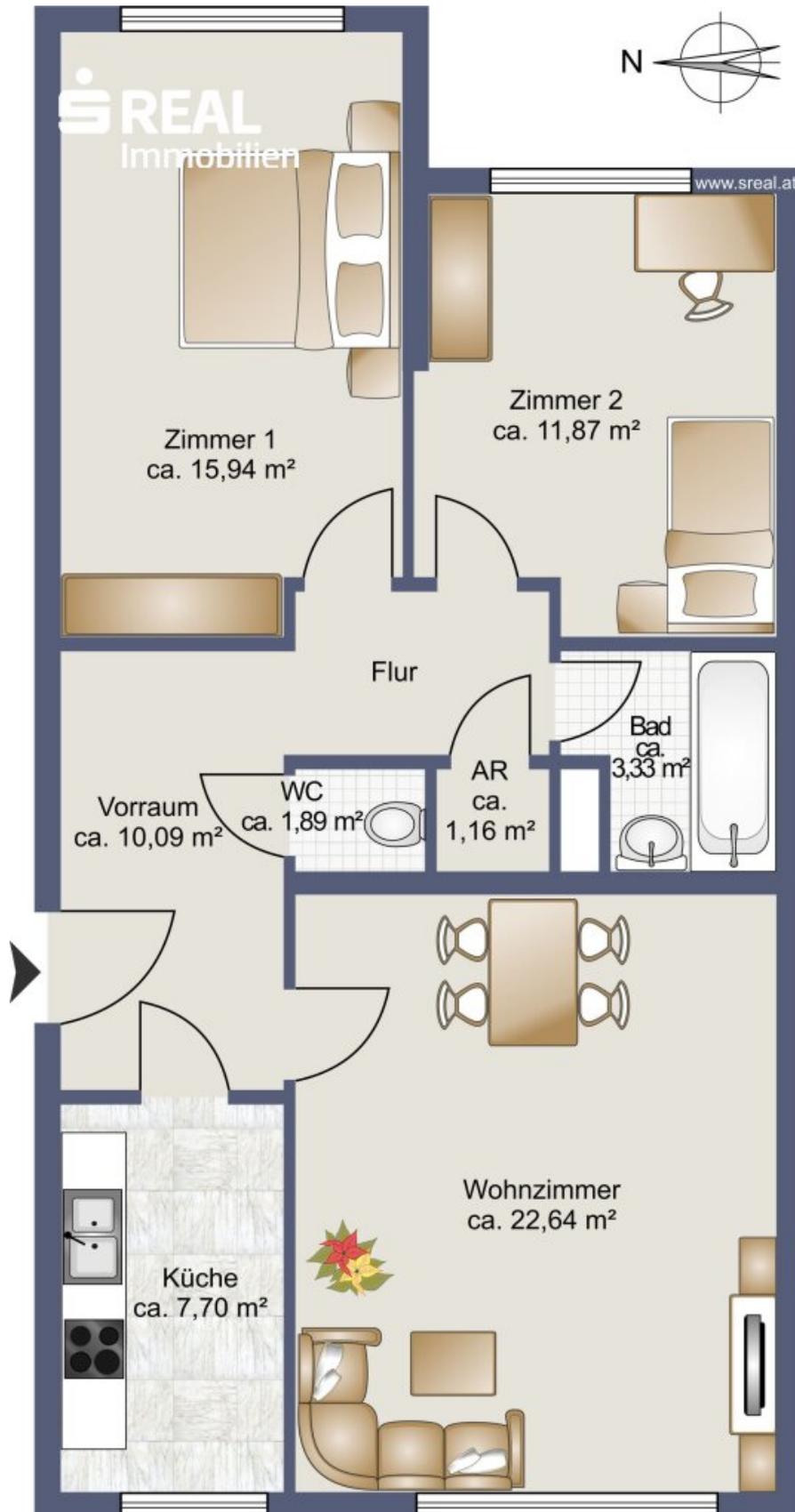












Skizze Wohnung

## Objektbeschreibung

**Sie suchen ein zentral gelegenes 3 Zimmer-Lift-Appartement in Grünlage? VOILA!  
Dieses Appartement bietet einen Ort der Entschleunigung!**

Bereits das **Entree der Wohnung** empfängt Sie **hell, freundlich und großzügig** - hier fühlt man sich gleich wohl.

Die **überschaubare Wohnhausanlage wurde 1974** erbaut und bietet mit dem sehr schön angelegten, hauseigenen Garten ein **Plätzchen zum Entspannen**.

Das **ca. 74 m<sup>2</sup> große Appartement mit 3 großzügigen Zimmern** befindet sich im **2. Liftstock** und wurde **2018 bzw. 2024 renoviert**.

### Raumaufteilung:

- zentrales, großes Vorzimmer
- voll ausgestattete Küche
- Wohnzimmer mit Blick in den hauseigenen Garten
- zwei helle, ostseitig ausgerichtete Zimmer
- Abstellraum
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Villery & Boch Badewanne

Geheizt wird mittels **Hauszentralheizung**. **Warmwasser und Heizung** werden über die **Betriebskosten** abgerechnet.

Alle Fenster sind mit **Innenjalousien** ausgestattet.

Ein **Kellerabteil** rundet das Angebot ab.

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3127955?accessKey=6816>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

#### **Infrastruktur:**

Das Appartement befindet sich ca. **5 Gehminuten vom Liesinger Bahnhof** entfernt. **Sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen (z.B. 21 Zugminuten Bahnhof Wien Mitte/Landstraße).**

**ÖBB, Schnellbahn, Busverbindungen alle fußläufig erreichbar.**

Geschäfte des **täglichen Bedarfs (Mann-Bäckerei, Billa, Blumengeschäft, Apotheke)** befinden sich in unmittelbarer Nähe sowie das **Einkaufszentrum Riverside.**

**Ärzte, Schulen und Kindergärten ums Eck.**

Für **Freizeitaktivitäten** sorgen das, einen Katzensprung, entfernte **Freibad Liesing, Tennisplätze** und vieles mehr.

Das unweit entfernte **Perchtoldsdorf** lädt zu gemütlichen Heurigenbesuche und Radfahren, Wandern ein. Der Lainzer Tiergarten und das Ruhegebiet Wienerwald verleiten zu chilligen Spaziergängen.

#### **Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter [karin.jama@sreal.at](mailto:karin.jama@sreal.at) oder telefonisch 0664 8385891. Ich freue mich auf Ihren Anruf und eine Besichtigung!**

## **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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.