

**+++Helle 3-Zimmer Wohnung inkl. Lift und  
Garagenstellplatz | Ruhig, gut angebunden &  
familienfreundlich+++**



**Objektnummer: 4918**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,05
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	4.612,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	182,49 €
<b>USt.:</b>	18,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**René Ecker, Bakk. Phil.**

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

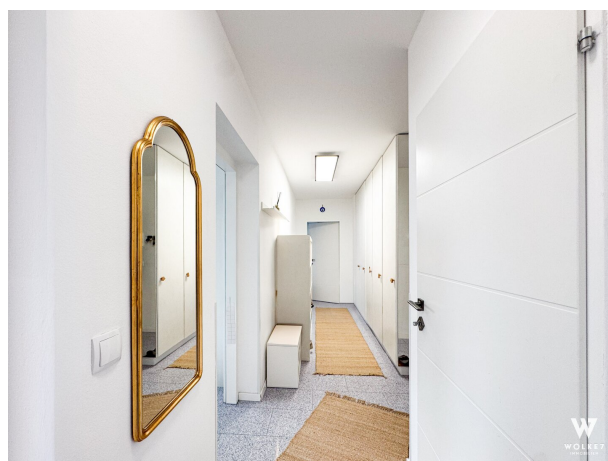


W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

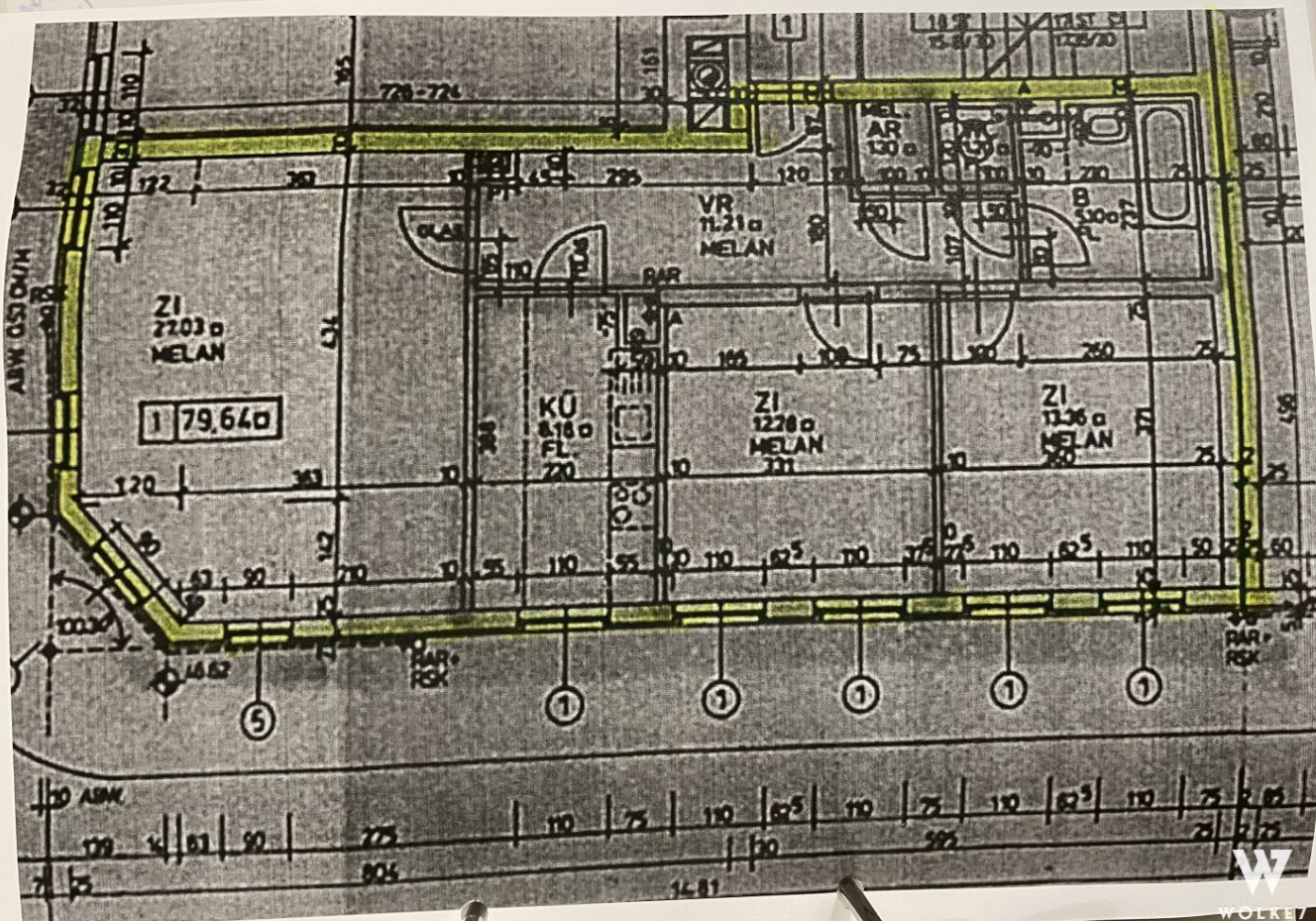


W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

### Ihr neues Zuhause in Wien-Liesing erwartet Sie!

Im **Erdgeschoß** eines **gepflegten Neubauhauses** in der **Basler Gasse** befindet sich diese rund **ca. 80 m² große 3-Zimmer-Wohnung** im Herzen des 23. Bezirks.

Die Immobilie überzeugt durch ihre **gut durchdachte Raumaufteilung**, die **helle Wohnatmosphäre** und den **freundlichen Grundriss**, der ein angenehmes und offenes Wohngefühl vermittelt.

Die **Baslergasse** zählt zu den beliebten Wohnadressen des 23. Bezirks und bietet eine angenehme Kombination aus **ruhigem Wohnumfeld** und sehr guter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich **zahlreiche Geschäfte, Supermärkte, Bäckereien** sowie weitere Nahversorger, die den Alltag bequem gestalten. Auch das nahegelegene **Einkaufszentrum Riverside** sowie das Liesinger Platzl mit vielfältiger Gastronomie und **zahlreichen Shops** sind schnell erreichbar.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist hervorragend: Mehrere Buslinien liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine **rasche Anbindung** zur S-Bahn-Station Wien-Liesing, von der aus man sowohl die Innenstadt als auch andere Bezirke schnell erreicht. Damit ist die Lage ideal für alle, die Ruhe in Kombination **mit guter Erreichbarkeit** schätzen.

Diese Wohnung eignet sich perfekt für alle, die **entspanntes Wohnen in grüner Umgebung** mit einer verlässlichen Infrastruktur und **guter Verkehrsanbindung** verbinden möchten – eine attraktive Gelegenheit in einer der **angenehmsten Wohnlagen Liesings**.

### Auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 80 m², 3 helle Zimmer
- **Lage:** Erdgeschoss
- **Zustand:** neuwertig (Laminat, Fliesen)
- **Küche:** Einbauküche
- **Zusätzlich:** KFZ- Garagenplatz, Kellerabteil, Fahrradabstellraum, Waschküche

## ? 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 369.000,- + 25.000,- für den Garagenstellplatz**

**Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.**

*(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)*

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

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Rene Ecker, Bakk. Phil.**

Mobil.: [+43676 56 133 06](tel:+436765613306)

E-Mail: [r.ecker@w7.immo](mailto:r.ecker@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

Kontakt Daten 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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap