

**Erstbezug nach Sanierung: südseitige 3-Zimmer Wohnung
im 1. Liftstock mit Tischlerküche samt Siemens Geräten
und möbliertem Bad**



Objektnummer: 1853/57

Eine Immobilie von SMILE Immo e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	1981
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,95 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,08 m ²
Heizwärmebedarf:	C 61,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	242,00 €
Sonstige Kosten:	83,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Annemarie Reeb

SMILE Immo e.U.
Steingasse 4/18
1030 Wien

T +43 699 150 46 430

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



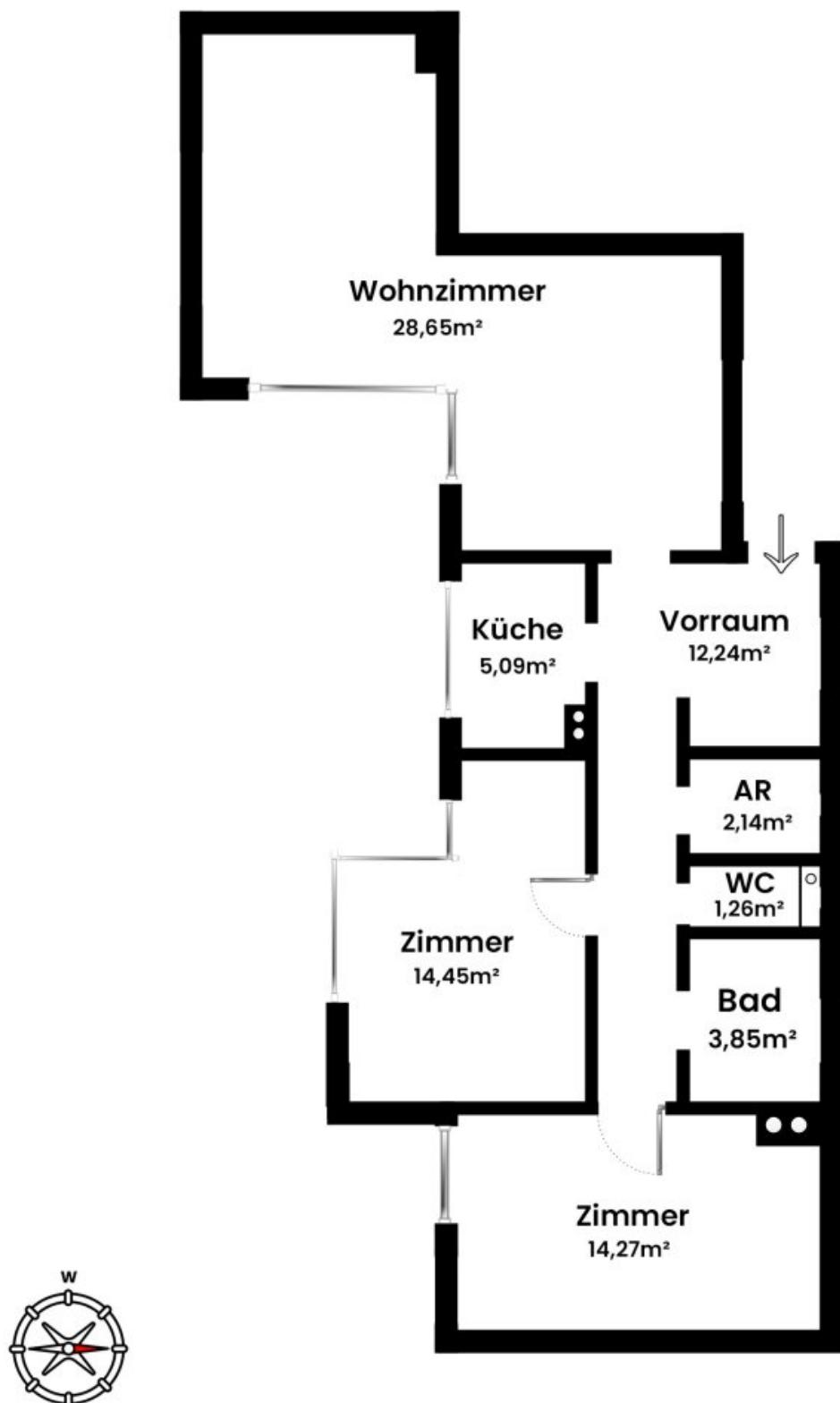








Gesamtfläche laut Nutzwertgutachten 81,95m²



Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines 1981 errichteten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche von ca. 82 m².

Die Wohnung wurde liebevoll modernisiert (inkl. Fenster und Eingangstüre) und lässt keine Wünsche offen. Hochwertige Fliesen und edles Parkett verleihen jedem Raum eine gemütliche Atmosphäre. Die Zimmer sind getrennt begehbar und die Fenster zeigen in den Innenhof, der mit einer Grünfläche samt Sitzgarnitur und einer Sandkiste ausgestattet ist.

Vom geräumigen Vorraum aus können alle Zimmer und Nebenräume zentral betreten werden. Die Küche liegt separat vom großzügigen Wohnraum und bietet Tischlerqualität kombiniert mit Siemens E-Geräten. Eine ausreichende Anzahl an Steckdosen macht die Verwendung mehrere E-Geräte zur gleichen Zeit einfach.

Das gemütliche Wohnzimmer bietet genug Platz für ein geselliges Miteinander (auf Wunsch kann der Raum auch in 2 Zimmer geteilt werden) und die beiden Schlafzimmer haben eine ideale Größe. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet (samt Duschwand damit bequemes Duschen ebenso möglich ist) sowie einem Waschbecken- und Spiegelschrank – ein idealer Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen. Das WC liegt separat. Dazu noch ein Abstellraum, in dem man schnell dies und das verstauen kann.

Ausstattungsübersicht:

- neue Wohnungseingangstüre
- neue schall- und wärmeisolierende Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Feinsteinzeugfliesen
- Parkettboden
- Tischlerküche mit Siemens E-Geräten
- komplette Sanitäreinrichtung
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Fahrradraum/Kinderwagenabstellraum

Hinweis zu den monatlichen Kosten: die Heizkosten und Kosten für Warmwasser sind in der

Übersicht nicht enthalten und betragen aktuell: € 184,20 Heizkosten sowie € 30,43 Warmwasser.

Bezugsfertig - schnell entscheiden, bald einziehen!

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich beraten.

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://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de) - <https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap