

## Helle 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia, Garage & Grünblick in 1230 Wien



**Objektnummer: 4937**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,97 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	102,53 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	120,49 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	11,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	429.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	224,20 €
<b>Heizkosten:</b>	213,40 €
<b>USt.:</b>	61,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**





Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



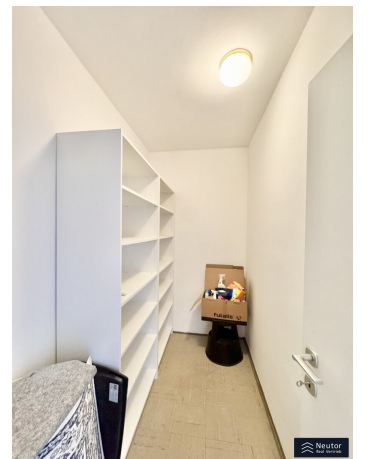
Neutor  
Real Vertrieb









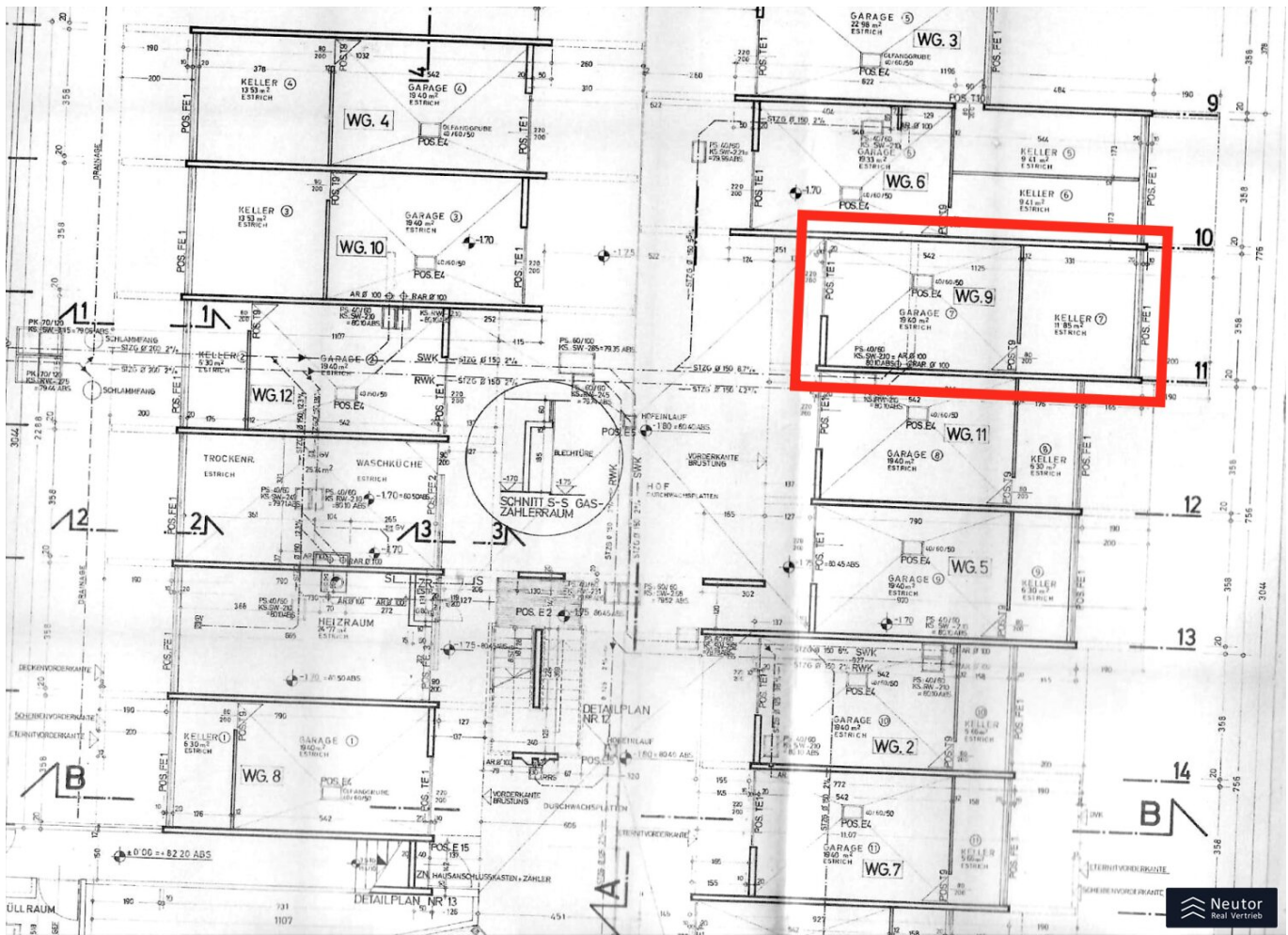












## Objektbeschreibung

Am südlichen Ende der Rudolf-Zellergasse in Wien-Liesing befindet sich diese freundliche und hervorragend geschnittene **3,5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss**. Die Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage, viel Tageslicht sowie einen wunderschönen Ausblick ins Grüne.

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 102,5 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein ideales Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Bei Bedarf kann mit wenig Aufwand ein 4. Zimmer wieder baulich abgetrennt werden. Die aktuelle Raumaufteilung ist vom Bestandsplan leicht abweichend.

### Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Separates Büro
- Komplett ausgestattete Küche
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum
- Sonnige Loggia

Die **süd- bis südwestseitige Ausrichtung** sorgt für helle, freundliche Wohnräume. Besonders hervorzuheben ist der freie Blick auf ein unbebautes, öffentliches Grundstück mit Föhrenwald und Grünfläche – ein echtes Plus an Ruhe und Lebensqualität.

### Ausstattung

- Hochwertige Eiche-Parkettböden in allen Wohnräumen
- Fliesen in Bad, WC und Küche
- Kunststoffbelag im Abstellraum

- Komplette eingerichtete Küche
- Maßgefertigte Einbaumöbel im Schlafzimmer und im Büro
- Gemeinschaftliche SAT-TV-Anlage
- Gas-Zentralheizung

Die Wohnung präsentiert sich gepflegt und bietet eine solide, zeitlose Ausstattung.

## **Zusätzlicher Komfort**

Im Untergeschoss befinden sich:

- Eine eigene, abgetrennte und absperrbare **Garage** (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- Ein eigener **Hobby- bzw. Lagerraum** (ca. 11 m<sup>2</sup>)

Zusätzlich steht eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche mit Waschmaschine und Wäschetrockner zur Verfügung.

An der Nordwestseite der Anlage befindet sich ein Grünbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung.

## **Lage & Infrastruktur**

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- Buslinie 66A in nur ca. 150 m Entfernung
- Schnellbahn und weitere Buslinien am Liesinger Platz (ca. 600 m)
- Gute Erreichbarkeit mit dem Auto
- Zusätzliche Parkmöglichkeiten vor der Wohnanlage

Beste Nahversorgung in fußläufiger Umgebung:

- Liesinger Platz mit Geschäften, Post und Markt
- Einkaufscenter Riverside (ca. 5–7 Gehminuten)

- Ärzte im Umkreis von 300–600 m
- Polizei am Liesinger Platz
- Kindergarten (öffentlich ca. 200 m, privat ca. 150 m)

## **Kaufpreis: EUR 429.500,00**

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter +43 670 1978445 oder [cm@neutorreal.at](mailto:cm@neutorreal.at) zur Verfügung.**

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap