

**PROVISIONSFREI | Sonnig | Sehr ruhig | 3 Zimmer | DG |
Nahe Liesingbach | Gemeinschaftsgarten**



Blick Wohnzimmer

Objektnummer: 1542

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|---|
| Adresse | Hochwassergasse 18-20 |
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1230 Wien |
| Baujahr: | 1990 |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 75,37 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 4,11 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 77,70 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,71 |
| Kaufpreis: | 255.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Pia SCHNEITER

viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 664 347 24 24



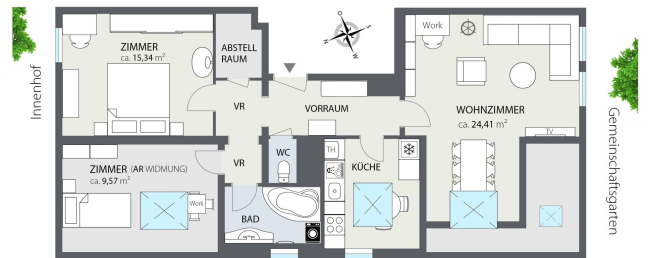
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

viason
IMMOBILIEN



HOCHWASSERGASSE 18-20 | 1230 WIEN - TOP 06

2. STOCK

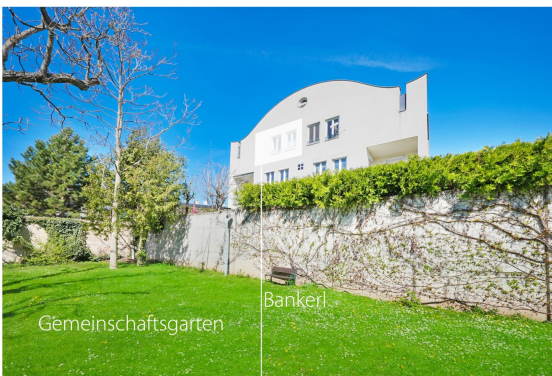
Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind nicht inkludiert, sondern nur **symbolhaft**.
Bad & Küche gem. Beschreibungstext möbliert. Der Raum NW seitig mit ca. 9,57 m² hat eine Abstellraum-Widmung.



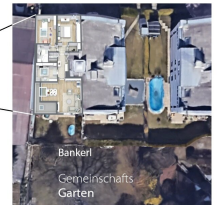
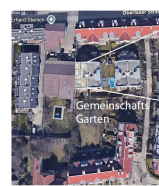
Apartment



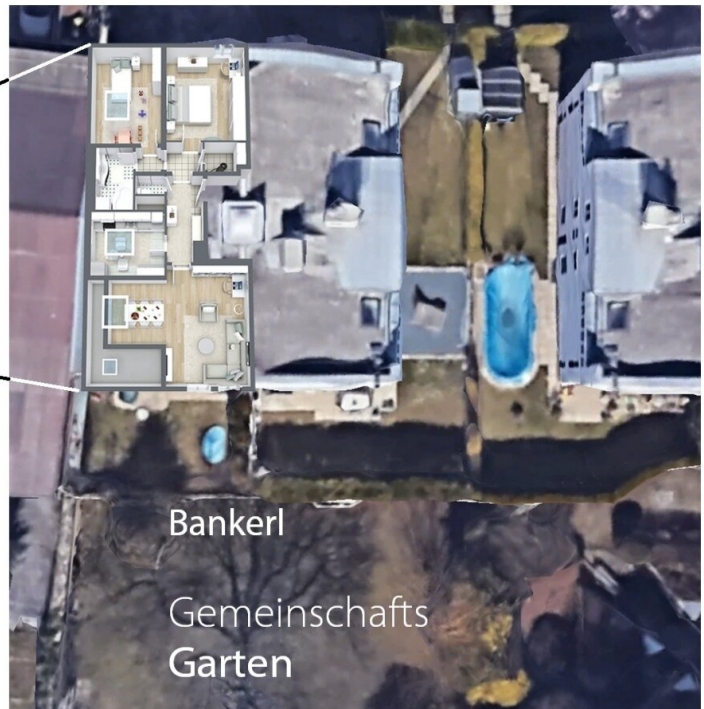
Orientierungsplan Anlage



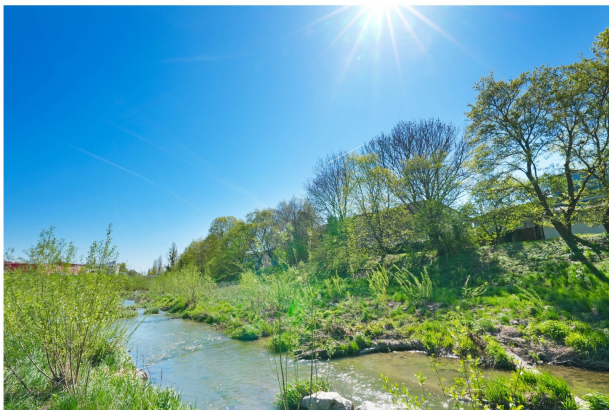
Apartment



Lage der Wohnung in der Anlage



Lage der Wohnung in der Anlage

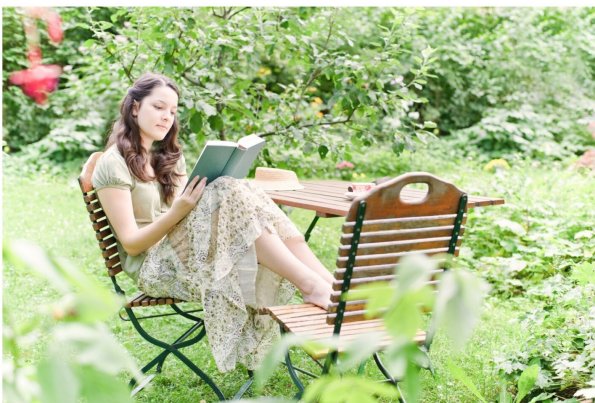


Enjoy Liesingbach





Lesen & die Sonne genießen... Bankerl im Gemeinschaftsgarten



Enjoy Gemeinschaftsgarten



Allgemeine Grillstelle im Gemeinschaftsgarten

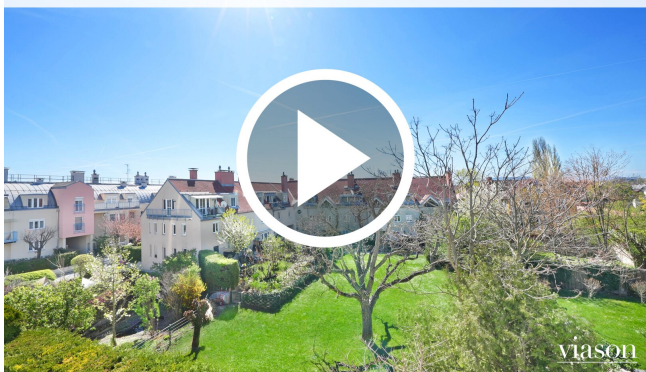


Kinderspielplatz mit Sandkiste (grüne Plane)





VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



Klimaanlage



Südseitiger Blick vom Wohnzimmer
Herrlich ruhig & die warme Sonne in Ihrem Gesicht





Blick Schlafzimmer





VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS



Lichtkuppel in der Küche



Abstellraum





Kellerabteil ca. 4,11 m²



Fahrradraum

viason
IMMOBILIEN

Nr. 1 bei Makler-Empfehlung.at

**Ihre Immobilie
verkaufen?**

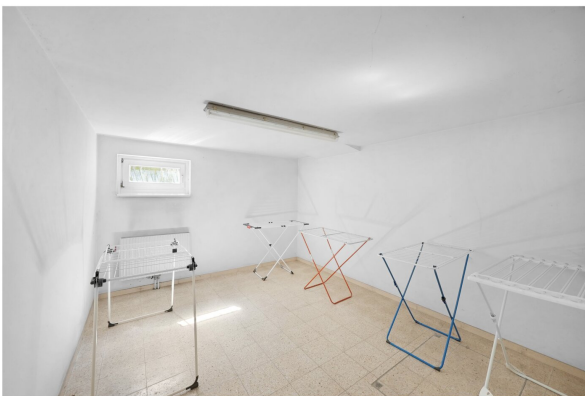
Wir machen das für Sie.

viason.at (foto copyright: made by viason)

copyright
viason



Fitnessraum



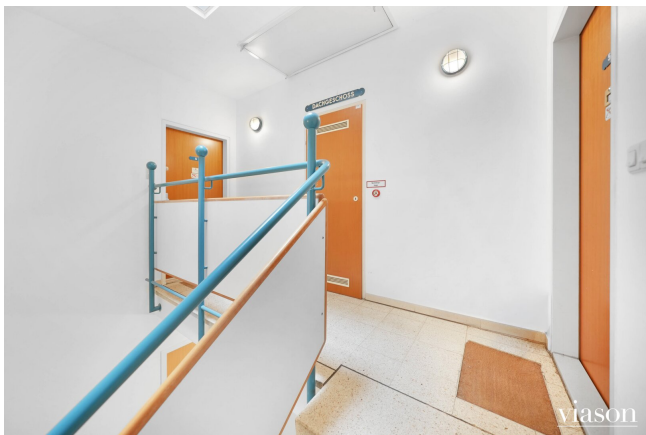
Wäsche - Trockenraum



Fahrradraum



Waschküche





Kinderspielplatz



Kinderspielplatz



Kinderspielplatz



Kinderspielplatz



Gemeinschaftsgarten

viason
IMMOBILIEN

Sie überlegen Ihre
Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at

viason

viason
IMMOBILIEN



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISS** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen



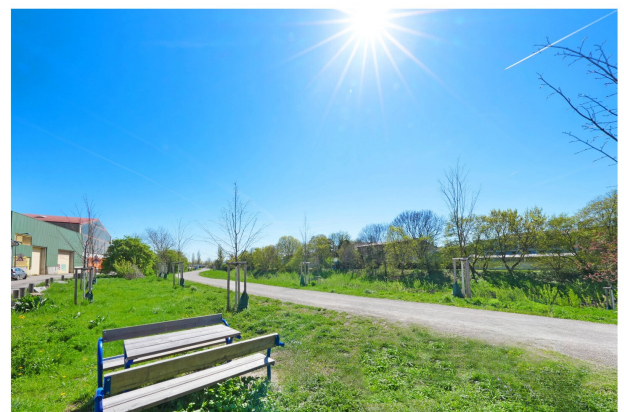
Scan me!

Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

viason



Spazieren entlang dem Liesingbach

Sehr geehrte Besucherinnen und Besucher!

Das Erholungsgebiet Wienerberg wurde nach einem städtebaulichen Ideenwettbewerb und einem Landschaftsplan vom Forst- und Landwirtschaftsbetrieb der Stadt Wien in den 1980er und 1990er Jahren gestaltet. Die Gesamtfläche beträgt 123 Hektar, 16,1 Hektar davon sind Wasserfläche.

Rund 14 Kilometer befestigte und unbefestigte Wege werden vom Forst- und Landwirtschaftsbetrieb auf dem Erholungsgebiet Wienerberg angeboten.

Der Aufenthalt abseits der **angebotenen Wege** erfolgt auf eigene Gefahr (Forstgesetz 1975).

ANGEBOTENE WEGE:

-  Gehweg
-  Rad- und Gehweg
-  rundumadum Wanderweg
-  Ihr Standort
-  Parkplatz
-  Trinkbrunnen
-  Gasthaus
-  Waldspielplatz
-  Spielplatz
-  Öffentlicher Sportplatz
-  Bushaltestelle
-  Straßenbahnhaltestelle
-  Polizeistation
-  Hundeauslaufplatz
-  Hundekotsackerpender
-  Hundefreie Zone



Enjoy Erholungsgebiet Wienerberg



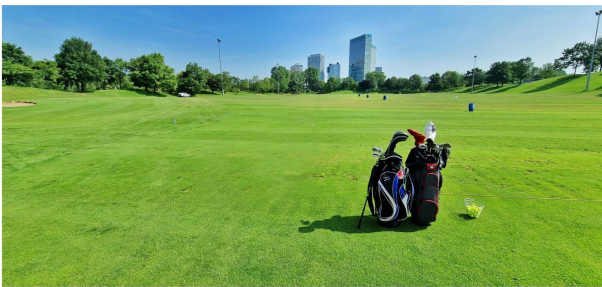
Enjoy Erholungsgebiet Wienerberg



Enjoy Erholungsgebiet Wienerberg



Enjoy Erholungsgebiet Wienerberg



Enjoy City & Country Golf Club am Wienerberg



Enjoy your barbecue...

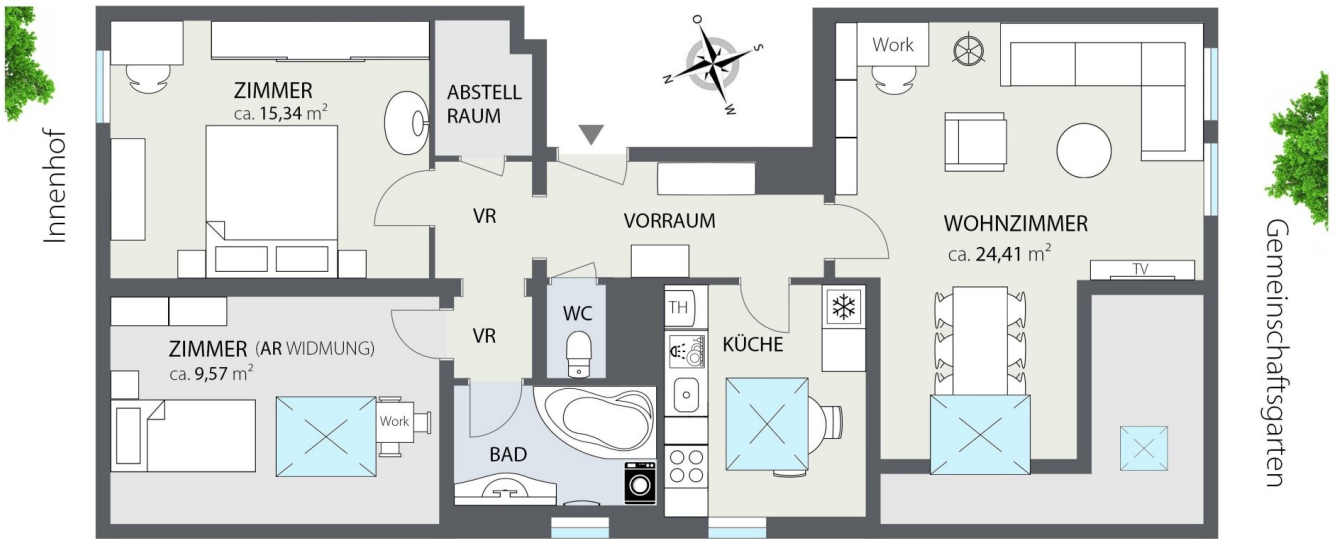


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN



2. STOCK

HOCHWASSERGASSE 18-20 | 1230 WIEN - TOP 06

Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind nicht inkludiert, sondern nur **symbolhaft**.

Bad & Küche gem. Beschreibungstext möbliert. Der Raum NW seitig mit ca. 9,57 m² hat eine Abstellraum-Widmung.





VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS



viason

IMMOBILIEN

Nr. 1 bei Makler-Empfehlung.at

Ihre Immobilie
verkaufen?

Wir machen das für Sie.

viason.at (foto copyright: made by viason)

©
copyright
viason

viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre
Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

viason



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISSE** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen



Scan me!

Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

Objektbeschreibung

WOHNUNG: HOCHWASSERGASSE 18-20 | 1230 WIEN

PROVISIONSFREI für den **KÄUFER!**

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs **VIDEO** unter:

<https://player.vimeo.com/video/1181552280?badge=0&>

Wir bitten Sie höflich, uns **vor** einem Anruf eine **schriftliche Anfrage von dem Immobilienportal** zu senden, auf welchem Sie die Immobilie gefunden haben bzw. über das Anfrageformular auf unserer Website bei der Wohnung. Wir müssen Ihnen auf Grund einer EU-Richtlinie **vor Beantwortung Ihrer Fragen und vor einer Besichtigung vor Ort eine Widerrufsbelehrung zusenden** (Checkboxen sind anzuklicken)! **Erst danach** können wir gerne zur Wohnung telefonieren oder vor Ort besichtigen.

Bitte beachten Sie: falls Sie ganz oder teilweise eine Finanzierung über eine Bank in Anspruch nehmen, können nur Kaufanbote **zusammen** mit der **schriftlichen, verbindlichen Finanzierungszusage** der Bank an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Ein Kaufanbot "vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank" kann nicht an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Wir empfehlen Ihnen daher an dieser Stelle, rechtzeitig die Gespräche mit der finanzierenden Bank aufzunehmen. Sollten Sie eine **Finanzierung** benötigen steht Ihnen Herr Mag. René **Schipits**, MSc. sehr gerne zur Verfügung unter:

www.schipits.at, rene.schipits@schipits.at, [+436604702020](tel:+436604702020)

Sie möchten Ihre Immobilie **VERKAUFEN** oder möchten uns an Freunde und Bekannte weiterempfehlen? Infos zu unseren Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeufer>

DG-WOHNUNG NAHE LIESINGBACH UND WIENERBERG

Sie suchen eine **3-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG** in der Nähe zum **LIESINGBACH** und zum **WIENERBERG**, dann haben Sie diese soeben gefunden.

Die Wohnung liegt im **Innenhof** einer **Wohnhausanlage** im **2. Stock (ohne Lift)** und verfügt über ca. **75,37 m² (laut Nutzwertgutachten)**. Das **Schlafzimmer** (ca. **15,34 m²**) ist Richtung Norden, ein kleines Zimmer (= Abstellraum-Widmung des Raums - ca. **9,57 m²**) ist Richtung Nord-Westen orientiert. Das Wohnzimmer ist in Richtung Süden ausgerichtet. Vom geräumigen **Vorraum** sind die separate **gebrauchte Küche**, das **südseitige Wohnzimmer**, der **Abstellraum**, das **separate WC**, und das **Badezimmer** zentral begehbar.

Die Wohnhausanlage mit 13 Stiegen wurde ca. 1990 (laut Energieausweis) errichtet.

Die Wohnhausanlage verfügt weiters über zwei **Fahrradabstellräume**, einen **Fitnessraum**, einen **Kinderspielplatz mit Sandkiste und Schaukel**, einen **Gemeinschaftsgarten mit einem Sitzbankerl Grillstelle** und eine **Waschküche samt 2 Trockenräumen**.

Beheizt wird die Wohnung mit einer **Gastherme**.

Ein **Kellerabteil** (ca. **4,11 m²**) wird mit der Wohnung mitverkauft.

Für einen **GARAGENSTELLPLATZ** gibt es eine **Warteliste**, die Anmietungsmöglichkeit kann nach Kauf mit der Hausverwaltung besprochen werden.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten liegen in der Nähe ein **PENNY-Markt** (Draschestraße ca. 6 Gehminuten), ein **SPAR-Markt** (Laxenburger Str. ca. 4 Autominuten), ein **BILLA-Markt** (Heizwerkstraße ca. 4 Autominuten), ein **BILLA-PLUS** (Sterngasse ca. 4 Autominuten).

Der **LIESINGBACH** liegt ca. 2 Gehminuten, der **HANS DUNKL PARK** ca. 6 Gehminuten, der **JOHANN-BENDA-PARK** ca. 8 Gehminuten und das **ERHOLUNGSGEBIET WIENERBERG** mit dem **WIENERBERGTEICH** ca. 12 Gehminuten entfernt. Die **Therme Oberlaa** bzw. der Kurpark Oberlaa sind in ca. 10 Autominuten schnell erreicht.

Die **U1 ALAUDAGASSE** liegt ca. 6 Busstationen (BUS 17A) entfernt. Die **U6 ALTERLAA** ist in ca. 15 Busminuten (10 Stationen) mit den Buslinien **66A** (Haltestelle Oberlaaer Str.) schnell erreichbar. In der Nähe liegt auch die **S60 Wien Blumental**. Zur **A23-Auffahrt** sind es ca. 4 Autominuten, zum **Flughafen** Wien ca. 20 Autominuten.

Das Gymnasium Draschestraße und die Volksschule Draschestraße sind in ca. 10 Gehminuten schnell erreicht. Der FH-Campus liegt ca. 14 Radminuten entfernt. Weitere Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe.

HIGHLIGHTS

- **NAHE LIESINGBACH** – nur ca. 2 Gehminuten entfernt
- **HOFLAGE DACHGESCHOSS**

- **KLIMAAANLAGE**
- **NAHE ERHOLUNGSGEBIET WIENERBERG**
- **KINDERSPIELPLATZ**
- **GEMEINSCHAFTSGARTEN mit GRILLSTELLE**
- **FITNESSRAUM** allgemeinem **WC**
- **U1 ALAUDAGASSE** schnell erreicht
- **BUS 17A, 66A** liegen in der Nähe
- **A23** ca. 4 Autominuten entfernt
- Zahlreiche **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** in der Nähe

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Hochwassergasse 18-20 | 1230 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 255.000,-
- **GARAGENSTELLPLATZ:** Es gibt eine Warteliste, Anmietung eines

Garagenstellplatzes ist mit der Hausverwaltung abzuklären

- **WOHNFLÄCHE:** ca. **75,37** m²
- **NEUBAU:** Ja – ca. 1990. Die Anlage wurde vom ÖSW (Österreichische Siedlungswerk) unter Inanspruchnahme der Wohnbauförderung 1984 gefördert errichtet.
- **ZIMMER:** 3
- **GESCHOSS:** 2. Stock ohne Lift (Lage: Hochparterre + 2. Stock)
- **LIFT:** Nein
- **KLIMAAANLAGE:** Ja
- **KELLERABTEIL:** Ja – ca. **4,11** m²
- **RAUMHÖHE:** Ca. **2,62** m
- **AUSRICHTUNG INNENHOF:** Schlafzimmer Nordausrichtung, Kleines Zimmer (Abstellraum-Widmung) Nord-Westausrichtung, Wohnzimmer Süd-Westausrichtung
- **KÜCHE:** Ja – gebrauchte Küche mit Herd, Backofen, Abwasch, Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierschrank
- **BADEZIMMER:** Ja – mit Badewanne, 1 Waschbecken samt Waschbeckentisch und Spiegelschrank, ein Handtuchheizkörper und ein Waschmaschinenanschluss
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – im Badezimmer.

- **WC:** Ja – separat
- **ABSTELLRAUM:** Ja
- **BÖDEN:** Parkettboden und Fliesen
- **KABELANSCHLUSS:** Ja – z.B.: Magenta Anschluss lt. Internet im Haus verfügbar
- **HEIZUNG:** Gas-Etagenheizung
- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja
- **FAHRRADABSTELLRÄUME:** Ja – 2
- **KINDERSPIELPLATZ:** Ja
- **GEMEINSCHAFTSGARTEN:** Ja
- **GRILLSTELLE:** Ja
- **FITNESSRAUM:** Ja
- **WASCHKÜCHE:** Ja
- **TROCKENRÄUME:** Ja - 2
- **HWB:** 77,7 kWh/m²a; **fGEE:** 2,71
- **KLASSE:** C - E

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 255.000,-
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis
- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1,4 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, inkl. ev. Pfandrechtskosten und inkl. Treuhandabwicklung) zzgl. einer Barauslagenpauschale i.d.H.v. € 250,- zzgl. 20 % USt. KaufvertragserrichterIn & TreuhänderIn: Rechtsanwältin Frau Mag. Bettina List, Mariahilfer Str. 62/35, 1070 Wien
- **MAKLERPROVISION: PROVISIONSFREI** für den **KÄUFER!**

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG AB 01/2026

- **BETRIEBSKOSTEN** netto ca. **EUR 209,27** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 184,86** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 20,93** pro Monat

- **GESAMT:** brutto **EUR 415,06**

Stand der angesparten **Rücklagen Gebäude per 08.11.2025:** ca. **EUR 395.577,-**

Es wurden im Jahr 2025 die Fassade auf Stiege 7, 8, 11 saniert. Es ist diesbzgl. noch eine Schlussrechnung offen, diese ist von der Rücklage gedeckt. Zu beachten ist, dass weitere Stiegen für die Sanierung anstehen, diese Arbeiten werden dann im Frühjahr 2026 begonnen. Aufgrund des geplanten Verkaufs der Hausbesorger-Wohnung, nehmen wir an, dass die Kosten ebenfalls von der Rücklage gedeckt sein werden. Nähere und detaillierte Informationen muss die Hausverwaltung noch abwarten.

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <175m

Apotheke <375m

Klinik <175m

Krankenhaus <2.450m

Kinder & Schulen

Schule <575m
Kindergarten <775m
Universität <2.125m
Höhere Schule <3.475m

Nahversorgung

Supermarkt <275m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <975m

Sonstige

Geldautomat <650m
Bank <650m
Post <650m
Polizei <1.300m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.925m
Straßenbahn <775m
Bahnhof <1.400m
Autobahnanschluss <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap