

**Der nächste Sommer kommt bestimmt - 130m² Wohnung
in 1230 Wien - 2 WCs, Gartennutzung, Kamin und
Einbauküche!**



© Hillinger Immobilien GmbH

Objektnummer: 7191/243

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien, Liesing
Wohnfläche:	130,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 155,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	190,00 €
Provisionsangabe:	

12.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Team Hillinger

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien

T 066499960996

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

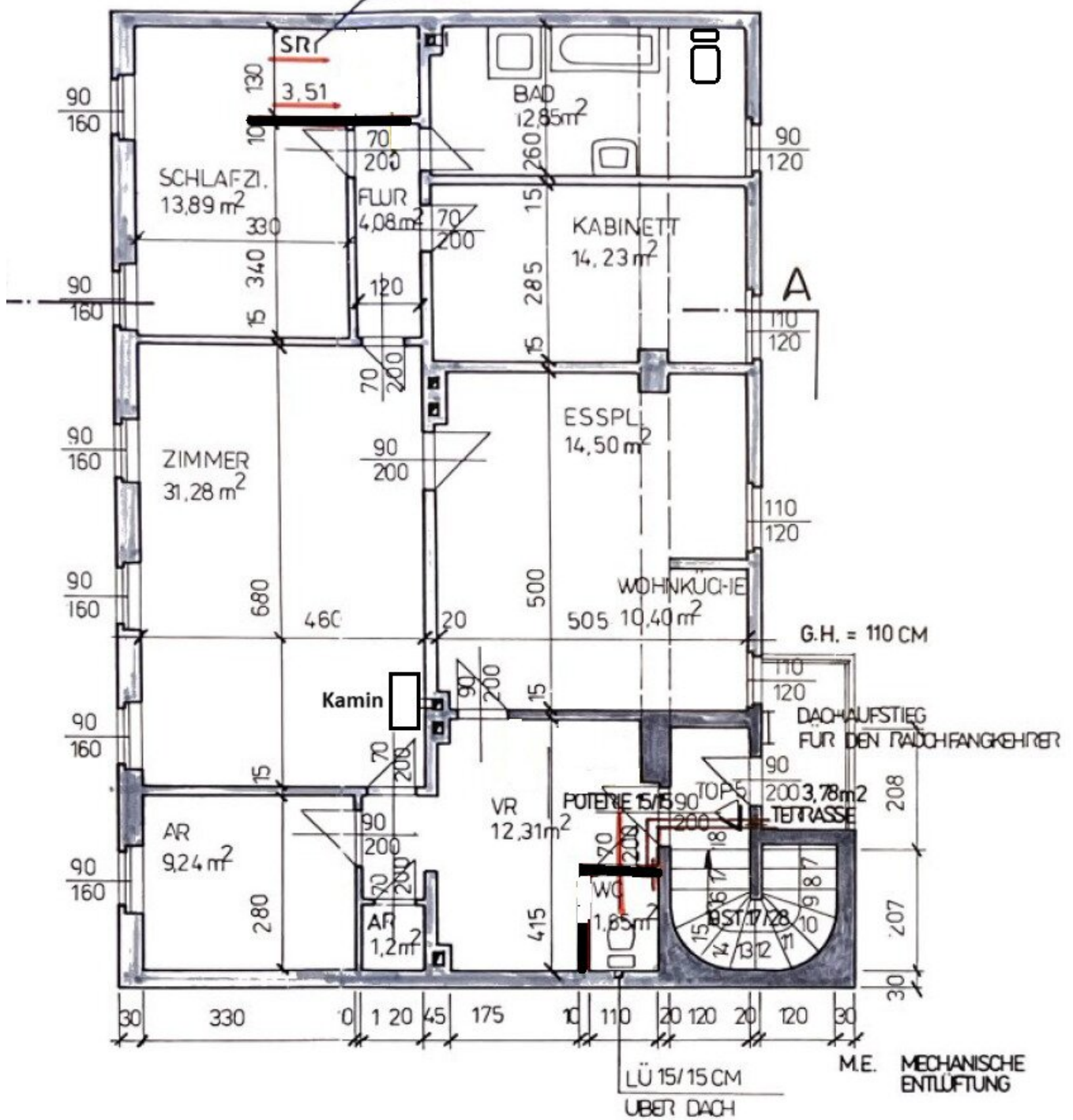






© Hillinger Immobilien GmbH

SCHRANKRAUM



Objektbeschreibung

Kaufpreis: € 350.000 | Wohnfläche: ca. 130 m² | 4 Zimmer | Garten & Pool zur Mitbenutzung | Baujahr: 1992 (Aufstockung Altbestand)

In einer gut angebundenen Wohngegend nahe dem **Einkaufszentrum Riverside** kommt diese außergewöhnlich **großzügige Wohnung im 2. Stock (ohne Lift)** zum Verkauf.

Das Objekt wurde im Jahr **1992 in Massivbauweise auf einen Altbestand aufgestockt** und überzeugt mit durchdachtem Grundriss und solider Ausführung.

~

Highlights auf einen Blick:

- **4 Zimmer plus Wohnküche**
- **Bad mit Dusche, Badewanne, WC und WM-Anschluss**
- **Gäste-WC & Abstellraum separat**
- **Garten- und Pool-Mitbenutzung** (Gehört Top 4 & 5, ca. 60 m² Garten + 8x4 m² Pool)
- **Fußbodenheizung in allen Räumen** (Gasetagenheizung)
- **Holzscheit-Kamin** im Wohnzimmer
- **Fliesenböden in der gesamten Wohnung**
- **3-fach verglaste Holzfenster mit Innenjalousien**
- **Kein Lift – dafür absolute Ruhe im 2. Stock**

~

Infrastruktur & Lage:

- **Perfekte Anbindung:** 5 Gehminuten zur Buslinie 60A (Richtung Bahnhof Atzgersdorf/Mauer oder U6 Alt Erlaa – Fahrzeit ca. 15 Min.)
- **A2/A23** in wenigen Minuten erreichbar

- Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten im Nahbereich**
- Nur **1,5 km zum Einkaufszentrum Riverside**
- **Ausreichend Parkplätze dank Parkpickerlzone**

~

Kosten:

- **Betriebskosten: € 190/Monat** (inkl. Grundsteuer, Müll, Wasser/Kanal, Gebäudeversicherung, Rauchfangkehrer, Allgemeinstrom)
- **Gas und Strom** werden direkt verbrauchsabhängig abgerechnet
- **Energieausweis wurde bereits beauftragt**

~

Zustand & Ausstattung:

- Die Wohnung ist funktional ausgestattet, Küche und Essbereich stammen noch aus dem Baujahr.
- Möblierung ist größtenteils älteren Datums – ideal für Individualisten oder zur Modernisierung nach eigenem Geschmack.

~

Übergabe:

- **Nach Vereinbarung**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap