

**Liesing Bestlage! Gut geschnitten - Perfekt angebunden!
Helle 2-Zimmer Wohnung mit sehr großem
Gemeinschaftsgarten**



Wohnzimmer

Objektnummer: 5630/475

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,49 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 145,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,25
Kaufpreis:	218.000,00 €
Betriebskosten:	203,89 €
USt.:	20,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

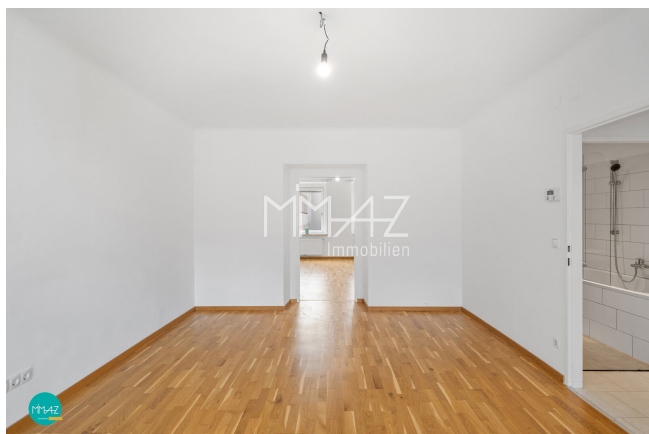


Mag. Michaela Mazakarini

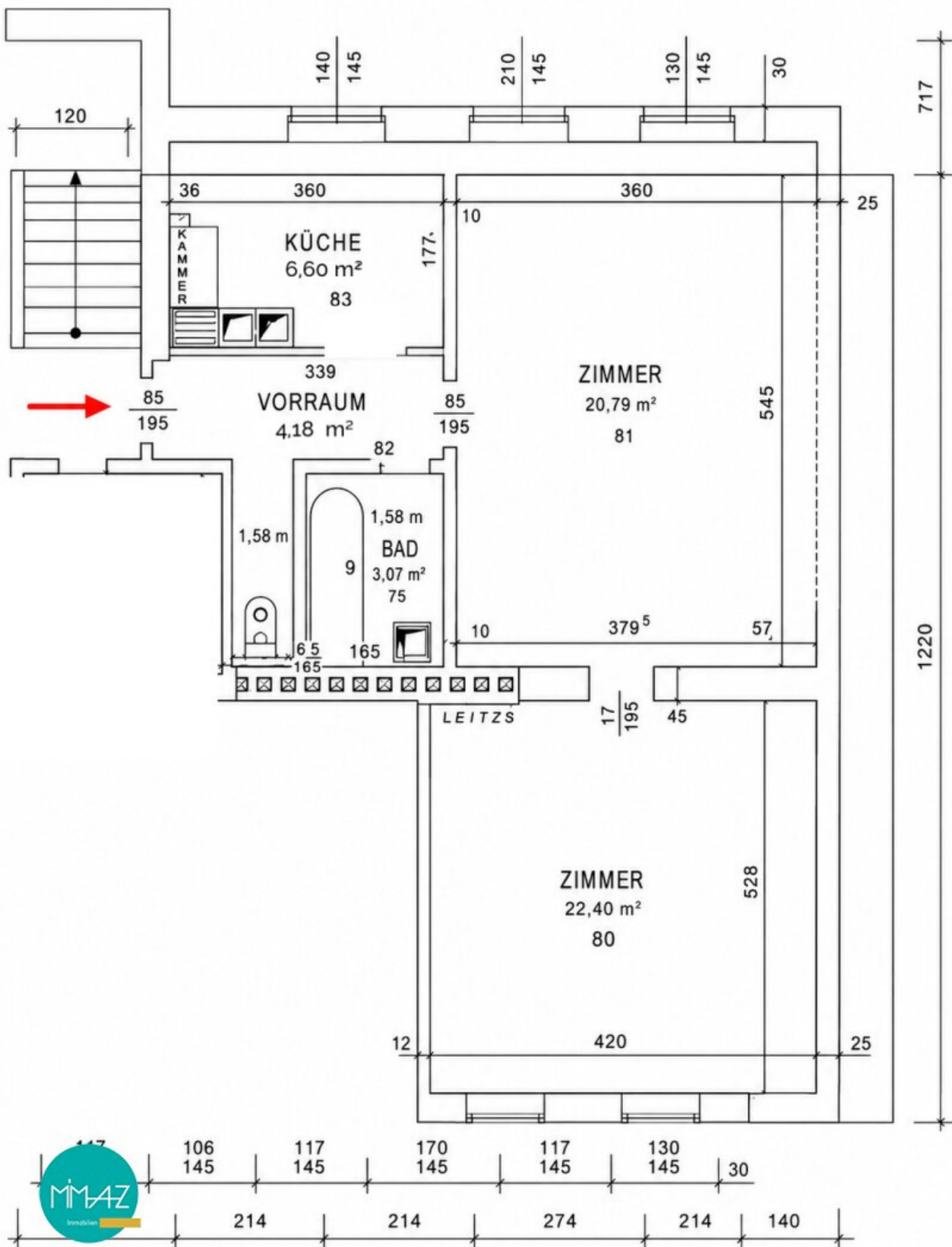
MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien











Objektbeschreibung

RUHIG | ZENTRAL | SOFORT BEZIEHBAR

PROFITIEREN SIE NOCH BIS 1.7.2026 VON DER TEMPORÄREN GEBÜHRENBEFREIUNG

Ruhig gelegen, gut geschnitten und sofort bezugsbereit: Im 3. Stock einer 1953 errichteten, gepflegten Wohnhausanlage kommt diese **gemütliche 2-Zimmer Wohnung mit Ausblick ins Grüne** zum Verkauf (kein Lift).

Die Wohnung überzeugt mit einer **angenehmen Raumaufteilung, freundlichen Lichtverhältnissen** und einer **hervorragenden Infrastruktur** im **Herzen von Liesing**: zwischen Riverside & Liesinger Platz.

Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung ein **harmonisches Wohngefühl**: Vom **zentralen Vorraum** aus sind die **separate Küche** mit **Blick in den Innenhof**, das **Badezimmer** mit Wanne sowie die separate Toilette erreichbar.

Das **großzügige Wohnzimmer** ist ebenso ruhig zum Garten bzw. Innenhof ausgerichtet und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus gelangt man weiter in das **Schlafzimmer**. Die Wohnräume sind mit **Parkettböden** ausgestattet, das Badezimmer, die Küche und die Toilette sind verflies.

Alle Fenster sind 3-fach verglast und mit Innenjalousien ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung, die Therme befindet sich in der Küche (frisch gewartet).

Besonders hervorzuheben ist der **große Gemeinschaftsgarten**, der allen Bewohnern der Wohnhausanlage zur Verfügung steht und mitten in der Stadt **zusätzlichen Freiraum** bietet. Mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 58,50 m²** eignet sich die Wohnung ideal als **erstes Eigenheim**, als **Stadtwohnung** oder auch als **attraktive Anlage**.

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum ca. 4,18 m²
- Separate Küche ca. 6,60 m²
- Wohnzimmer ca. 20,79 m²

- Schlafzimmer ca. 22,40 m²
- Badezimmer mit Wanne ca. 3,07 m²
- Separate Toilette ca. 1,58 m²

Beim ausgeschriebenen Preis handelt es sich um einen **Richtpreis**, der je nach Nachfrage nach oben oder unten variieren kann - vorbehaltlich der Annahme seitens des Verkäufers.

FAZIT: Eine gepflegte und gut geschnittene Wohnung mit Ruhelage, Gemeinschaftsgarten und ausgezeichneter Infrastruktur — ideal für alle, die urbanes Wohnen mit einem angenehmen Wohnumfeld verbinden möchten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bereits beauftragt und wird nachgereicht.

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Aktueller Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Originalpläne MA37
- Energieausweis
- Elektrobefund
- Monatliche Vorschreibung
- Jahresabrechnung 2024
- Jahresvorausschau 2026
- Protokoll der letzten beiden Eigentümerversammlungen (2023 und 2025)

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG BIS 1.7.2026 ! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnnutzfläche ca. 59 m²
- 2 Zimmer

- Separate Küche
- Bad mit Wanne
- Separates WC
- 3. Stock (ohne Lift)
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil
- Gemeinschaftsgarten
- Ab sofort beziehbar

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 <3.000m

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 <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap