

## **Wohngefühl mit Entwicklungspotential– 2-Zimmer-Wohnung nahe Grünruhelage**



**Objektnummer: 1633/414**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,38
<b>Kaufpreis:</b>	156.600,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,65 €
<b>USt.:</b>	11,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.637,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Cornelia Baumgartner

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Hohensteinstraße 12/10  
3500 Krems an der Donau

H +436642303830







## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 23. Wiener Gemeindebezirk bietet eine interessante Gelegenheit für Anleger, Eigennutzer sowie kleine Familien, die auf der Suche nach leistbarem Wohnraum sind.

Mit rund 52,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer funktionalen Raumaufteilung schafft die Wohnung eine solide Basis für individuelles Wohnen und persönliche Gestaltungsideen. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohnhauses aus dem Jahr 1964 und verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer, eine Küche mit ausreichend Platz für den täglichen Bedarf, ein Badezimmer mit Badewanne, ein getrenntes WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und bietet zugleich die Möglichkeit einzelne Bereiche nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Dank der guten Lage in der Ketzergasse profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur, einer guten Verkehrsanbindung sowie zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

### Highlights der Wohnung:

- ca. 52,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- 1. OG
- Baujahr 1964
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum

- Kellerabteil vorhanden
- Gasetagenheizung
- Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur
- Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnlinie 60 in unmittelbarer Nähe)
- Sofort beziehbar

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit viel Potenzial in attraktiver Lage von Wien-Liesing bietet gerade für Käufer mit kleinerem Budget die Chance, Eigentum in Wien zu erwerben. Auch für Anleger bietet die Immobilie interessantes Potenzial. Die Kombination aus guter Infrastruktur, naturnahem Wohnen und der Nähe zu Perchtoldsdorf macht das Objekt zu einer langfristig interessanten Investition.

Hausverwaltung: SOZIALBAU AG Hausverwaltung für Eigentum

- Rücklagenstand per 04/2026 beträgt € 43.605,75,-.

### **Allgemeiner Hinweis:**

Die Fotos wurden teilweise virtuell bearbeitet (virtual staging) und ersetzen keine Besichtigung vor Ort. Abweichungen zum tatsächlichen Zustand der Immobilie sind möglich. Ihr Immobilienberater zeigt Ihnen die Gegebenheiten gerne persönlich. Ein Provisionsanspruch entsteht erst mit Unterzeichnung eines Kaufanbots. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

## **Jetzt besichtigen & Potenzial entdecken!**

Kein Exposé ersetzt das persönliche Erleben – überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Möglichkeiten dieser besonderen Liegenschaft. Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Sie brauchen eine Finanzierung? Wir stellen gerne den Kontakt zu Finanzierungsspezialist:innen her.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap