

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Friedrich Traudtner**

☎ +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 29. 04. 2024

## SEHR HELLE 3-ZIMMERWOHNUNG MIT LOGGIA IN RUHELAGE IM 23.BEZIRK U6 NÄHE!



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 44374  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 23., Liesing  
**Ort:** Wien 23., Liesing  
**Verkehrsanbindung:** U6 3-Gehminuten

### KOSTEN

**Preis:** € 398.000,00  
**Betriebskosten (ex. USt):** € 194,21  
**sonst. Kosten (ex. USt):** € 86,06  
**mtl. Kosten (inkl. USt.):** € 299,69  
**Provision:** 3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 83,29 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche ca.:** 83,29 m<sup>2</sup>  
**Loggia Fläche ca.:** 5,28 m<sup>2</sup>

### SEHR HELLE 3-ZIMMERWOHNUNG MIT LOGGIA IN RUHELAGE IM 23.BEZIRK, U6 NÄHE!

Wenn Sie auf der Suche nach einer sehr hellen 3-Zimmerwohnung mit Loggia in Ruhelage im 23. Bezirk sind und auf eine einzigartige Infrastruktur in Gegend nicht verzichten möchten, dann haben wir GENAU das RICHTIGE für SIE!

Aufteilung dieser lichtdurchfluteten Wohlfühloase im 3. Liftstock= Barrierefrei!

- Vorraum/Abstellraum 5,60m<sup>2</sup> (Fliesen- neu 2019)
- WC (Fliesen- neu 2019)
- Wohn-/Essbereich: Küche 44,13m<sup>2</sup> (Weitzer Parkett und Küche mit allen Geräten- NEU 2019), große Fensterfronten mit elektrischen Außenrollos und direktem Zugang zur Loggia (5,28m<sup>2</sup>)
- Flur 4,13m<sup>2</sup> (Weitzer Parkett- neu 2019)
- Schlafzimmer I 9,30m<sup>2</sup> (Weitzer Parkett- neu 2019)
- Schlafzimmer II 13,03m<sup>2</sup> (Weitzer Parkett- neu 2019)

<b>Kellerfläche ca:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>DETAILDATEN</b>	
<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stockwerk:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Anz. Loggia:</b>	1
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Fernwärme
<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	52 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Barrierefrei</b>	✓
<b>Küche offen</b>	✓
<b>Teilmöbliert</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Klimaanlage</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Fahrradraum</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

--Bad mit Dusche (komplett neu gemacht 2019)

Alle Türen und Heizkörper in der Wohnung wurden 2019 neu gemacht.

Wohnhausanlage: Baujahr 2000  
HWB-ref = 52 kWh/m<sup>2</sup>a  
Heizungsart: Fernwärme

In unmittelbarer Umgebung befinden sich diverse Naherholungsgebiete wie: Parkanlage Alma-Seidler-Weg, Parkanlage Rößlergasse, Parkanlage Mühlbreiten. Durch die Nähe dieser Parks können Sie täglich die Annehmlichkeiten dieser Wohngegend genießen und entlang des Liesingbachs Ihrem Lieblingssport nachgehen oder einfach bei einem ausgedehnten Spaziergang frische Luft und Kraft tanken.

Infrastruktur: U6 in 2-3 Minuten zu Fuß erreichbar! Kindergärten, Volksschule und Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe, Ärzte, Apotheke, Bank, Post und Spielplatz in Gennähe

Kaufpreis dieser Wohlfühloase: € 398.000,--  
Betriebskosten: € 194,21+10% UST €19,42 = € 213,63+  
Rücklagen € 86,06

Für nähere Informationen, weitere Unterlagen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Friedrich Traudtner sehr gerne unter der Tel. Nr. 0664 225 59 85 oder unter [traudtner@immovos.at](mailto:traudtner@immovos.at) sehr gerne zur Verfügung.

--





