

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



Sylvia Kronlechner

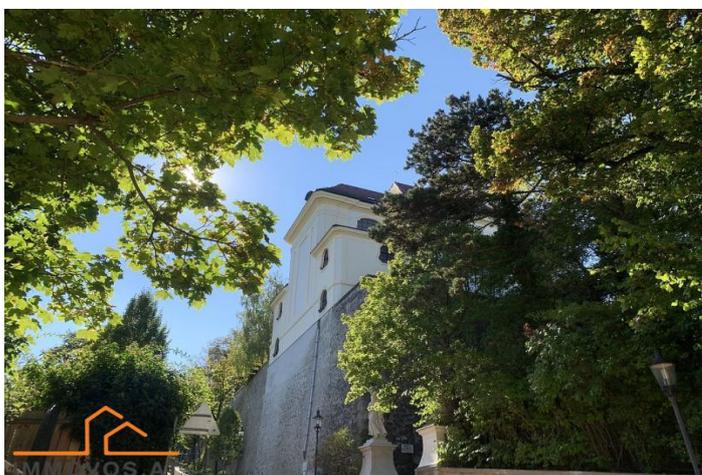
☎ +43 676 / 660 79 00

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kronlechner@immovos.at

Datum: 28. 04. 2024

UNEINSEHBARE HOFRUHELAGE - SÜDAUSRICHTUNG MIT LOGGIA IN IDYLLISCHER PARKANLAGE



ÜBERBLICK

Objekt ID:	44602
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 23., Liesing
Ort:	Wien 23., Liesing
Lage:	Rodaun
Verkehrsanzbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 225.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 165,35
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 57,48
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 239,37
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	55,00 m ²
Nutzfläche ca.:	55,00 m ²

+++ WOHNEN IN IDYLLISCHER WOHNHAUS-PARKANLAGE IN DER WILLERGASSE

+++ UNEINSEHBARE HOFRUHELAGE - SÜDAUSRICHTUNG

+++ SÜDAUSRICHTUNG

+++ FREIER MIETZINS - IDEAL FÜR ANLEGER

+++ GROSSZÜGIGE - FAST RAUMHOHE FENSTERFRONTEN

+++ RAUMHÖHE 2,62 M

Die rd. 55 m² große Wohnung ist im 1. Halbstock ohne Lift gelegen und aufgrund ihres Grundrisses ideal geeignet für Pärchen und Singles.

Gesamtfläche ca.: 55,00 m²

Loggia Fläche ca.: 5,00 m²

Kellerfläche ca.: 4,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab sofort

Baujahr: 1972

Stockwerk: Hochparterre
hofseitig

Bäder: 1

Anzahl WCs: 1

Anz. Loggia: 1

Alter: Neubau

Heizung: Etagenheizung

Heizwärmebedarf: 96 kWh/m²/Jahr

fGEE: 2,1

Boden: Parkett

Boden: Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum ✓

Keller ✓

Kabel oder Sat TV ✓

Fahrradraum ✓

Isolierfenster ✓

Gartennutzung ✓

RAUMPROGRAMM: (siehe Planskizze)

- die sonnige Loggia vergrößert Ihr Zuhause ins Freie und verspricht herrliche Sonnenstunden und Urlaubsgefühle auf "Balkonien"

- Vorraum

die Küche mit Gasanschluss wartet auf Ihre Einrichtungsideen

- Wohnzimmer mit abgegrenztem Schlafbereich 32 m²

- Badezimmer

- separate Toilette

- Abstellraum

Es wäre auch möglich, den Schlafraum mit der Küche zu tauschen.

Vorteil: ein Schlafzimmer mit Blick ins Grüne.

AUSSTATTUNG:

Gasetagenheizung mit neuen Heizkörpern

Parkettboden neu versiegelt

Bad mit Dusche, Handtuchheizkörper

Toilette extra

Isolierglasfenster

Gemeinschafts-SAT-Anlage

A1-Internet

Das Haus wurde ca. 1972 erbaut und bietet Ihnen ein großes Kellerabteil und einen barrierefreien Fahrradabstellraum.

Ein Hausmeister ist für die tägliche Pflege und Instandhaltung der Anlage zuständig.

Lage:

Die Willergasse liegt eingebettet zwischen Zugberg und Maurerwald

Der Liesingbach mit seinem Promenadeweg lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein

Das Liesinger- und Höpflerbad befinden sich in rd. 2 km Entfernung

In einer nachbarlichen Villa wurde 2008 der Film „der Echte Wiener 2 – Die Deppat'n und die Gspritzt'n“ mit Karl Merkatz gedreht.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig rasch zu erreichen

zb BILLA 270 m, Spar und Apotheke 440 m

Verkehrsanbindungen:

Schnellbahn: S1, S2, S3, S4 Bahnhof Liesing ca 2 km

Buslinien: 60 A und Nachtautobus (Haltestelle

Willerbrücke 150 m), 253 und 254 auf der Breitenfurter Straße

Auf den Punkt gebracht:

Diese hübsche Wohnung bietet Ihnen durch Ihre Ausstattung ein wunderschönes Zuhause.

Der überdachte Außenbereich lädt zu entspannten Genussmomenten ein.

Die gute Wohnlage inklusive öffentlicher Verkehrsanbindung und bester Infrastruktur runden dieses schöne Gesamtpaket harmonisch ab.

Konditionen:

Kaufpreis 225.000,- Euro

Monatliche Kosten:

Betriebskosten: 182,-

Beitrag zur Rücklage: 58,-

Gesamt: rd. 240,- Euro

Strom und Gas werden nach Ihrem individuellen Verbrauch vorgeschrieben.

Derzeit befinden sich im Rücklagenfond rd. 230.000,- Euro

Energieausweis von HWB 96 kWh/m²a und fGee 2,1.

Haben wir Sie von dieser großartigen Wohnung überzeugt?

Gerne schicken wir Ihnen das Exposé zu und vereinbaren mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Sie wollen auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?

Wir machen das gerne professionell und mit Begeisterung für Sie!

Sabine KOLB: 00436764808181

kolb@immovos.at

