Dr. Vospernik Immobilien GmbH
Seidlgasse 19
A-1030 Wien
Tel: +43 (0)1 / 718 48 02
Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90

Monika Vass

+43 650 / 333 67 63
+43 (0)1 / 718 48 02
vass@immovos.at

Datum: 09. 05. 2024

** 98 M2 3 (BIS 4)-ZIMMER WOHNUNG UNWEIT VOM LIESINGER BAHNHOF UND EKZ RIVERSIDE **

ÜBERBLICK

Objekt ID:	45313
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 23.,Liesing
Ort:	Wien 23.,Liesing
Lage:	Nahe zur Bahnhof Liesing
Verkehrsanbindung:	Busse: 60A, 61A, 64A, 66A

KOSTEN

Preis:	€ 339.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 165,20
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 82,55
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 264,27
Provision:	3% vom Kaufpreis zzg. 20% USt.

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	98,00 m²

** 98 m2 3 (bis 4)-ZIMMER WOHNUNG UNWEIT VOM LIESINGER BAHNHOF UND EKZ RIVERSIDE **

OBJEKTBESCHREIBUNG
Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß (ohne Lift! ist jedoch über wenige Stufen zu erreichen) eines im Jahr 1971 erbauten gepflegten Hauses.

Der gut durchdachte Grundriss eignet sich optimal für Familien und erlaubt eine Teilung bis zu 1 weiterer Raum (siehe Grundrissplan). Aufgrund der großen Anzahl an Fenstern wirkt die Wohnung angenehm hell.

Die Wohnung wurde bis zuletzt bewohnt. Für ihren neuen Bewohner wünscht sie sich einen Abschliff der Parketten, ein ReDesign des Bades und der Toilette, einen neuen Anstrich etc. Die Elektrik wurde vor ca. 8 Jahren erneuert!

Die NUTZFLÄCHE von rund ca. 98 m² gliedert sich in:
- Flur (13,60 m²)

Nutzfläche ca.:	103,00 m²
Gesamtfläche ca.:	103,00 m²
Kellerfläche ca:	5,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1971
Zimmer:	4
Stockwerk:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung
Heizwärmebedarf:	106 kWH/m²/Jahr
fGEE:	1,96
Boden:	Fertigparkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✔
Einbauküche	✔
Keller	✔
Kabel oder Sat TV	✔
Fahrradraum	✔
Isolierfenster	✔
Vollmöbliert	✔

- getrennt begehbare Kinderzimmer/Büro (12,52 m²)
- Küche mit Fenster und Waschmaschinenanschluss (8,61 m²)
- Abstellraum (ca. 1,5 m²)
- Badezimmer mit Badewanne (4,45 m²)
- extra Toilette (1,29 m²)
- 36 m² Wohn/Esszimmer mit direktem Zugang zu den 21,28 m² Schlafzimmer

SONSTIGES
- SAT Anlage in der Wohnung
- Sicherheitstüre mit Sicherheitsbalken
- Gegensprechanlage
- Ca. 5 m² trockener Kellerabteil, in dem sich Licht und eine Steckdose befinden. Der Kellerabteil ist ausgestattet mit diversem Regale.
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Garage - Garagenstellplätze können nach Verfügbarkeit angemietet werden.

INFRASTRUKTUR
- GESCHÄFTE für den täglichen Bedarf z.B. Billa (vor der Haustüre), befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Das EKZ RIVERSIDE bietet nicht nur alles Wichtige für die Erledigung der täglichen Einkäufe, sondern auch eine ausreichend breite Auswahl aus rund 55 Shops für einen ausgedehnten Einkaufsbummel. Zudem genießen Sie ein vielfältiges gastronomisches Angebot.
- Die Shopping City Süd (SCS) ist in 11 Minuten mit Auto erreichbar.

* Das Liesinger Bad und die diversen Kinderspielplätze, Hundezonen uvm. bieten die Anwohnern viele Möglichkeiten die Freizeit in der Natur und im freien zu verbringen, ob mit dem Fahrrad oder ein gemütlicher Spaziergang.

VERKEHRSVEBINDUNG
- Busse: 60A, 61A, 64A, 66A in unmittelbare Nähe
- 60A – ca. 9 Minuten bis Bahnhof Wien Atzgersdorf
- 60A, 64A, 66A – ca. 15 Minuten bis Alterlaa
- 61A, 64A – ca.10 Minuten bis U-Bahn U6 Perfektastrasse
- 61A – ca. 4 Minuten bis Bahnhof Liesing – oder ca. 10 Minuten zu Fuß

** Der Knoten Inzersdorf ist ein Autobahnknoten in der Metropolregion Wien und der nördliche Ausgangspunkt der Süd Autobahn (A2), welche dort aus der Autobahn Südosttangente Wien (A23) abzweigt.

Weiters finden Sie eine Auswahl von Schulen und

Kindergärten:
https://www.wien.gv.at/bildung/schulen/,
https://www.wien.gv.at/bildung/kindergarten/

*** Fordern sie ein LAGE EXPOSÉ an, um einen noch genaueren EINBLICK zu erhalten!

Konditionen:
Kaufpreis Wohnung 339.000,00 Euro

Monatliche Nebenkosten:
Betriebskosten: 165,20 Euro
Verwaltungskosten (WEG): 29,37 Euro
Reparaturrücklage: 82,55 Euro
Heizung-Akonto (Hauszentralheizung): 153,88 Euro
Warmwasser-Akonto: 65,95 Euro
10% USt. 26,05 Euro
20% USt. 30,78 Euro

Wohnbeitrag gesamt 553,78 Euro (mittlerweile wurde der gesamte Wohnbeitrag auf 539,68 Euro reduziert!)

Die Provision beträgt 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.

Die Eigentümergemeinschaft verfügt per 31.12.2022 über eine RÜCKLAGE von 61.396,51 Euro. Größere Reparaturarbeiten sind derzeit nicht geplant.

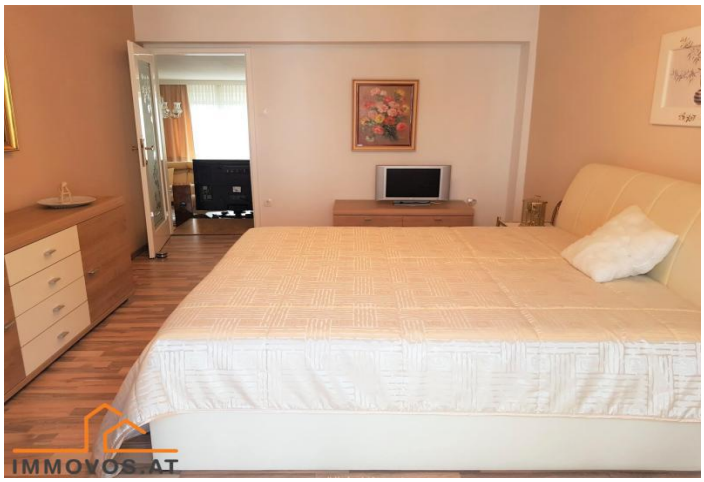
Energieausweis gültig bis 23.10.2029.

Rufen Sie mich an, gerne führe ich mit Ihnen ein unverbindliches Gespräch.

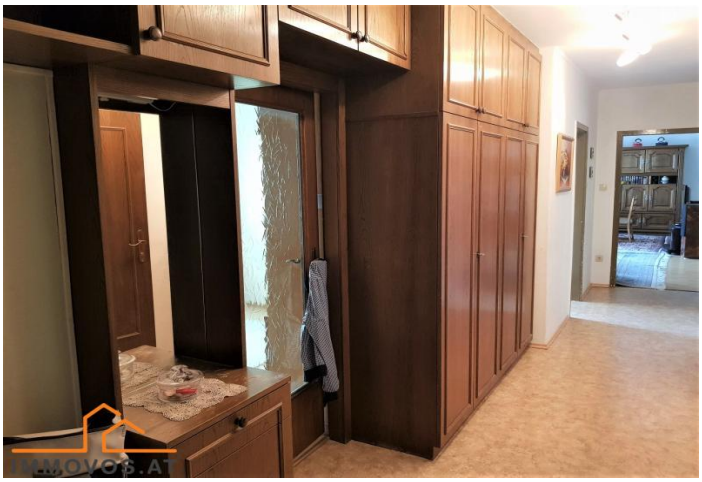
Monika Vass
+43 650 333 67 63
vass@immovos.at

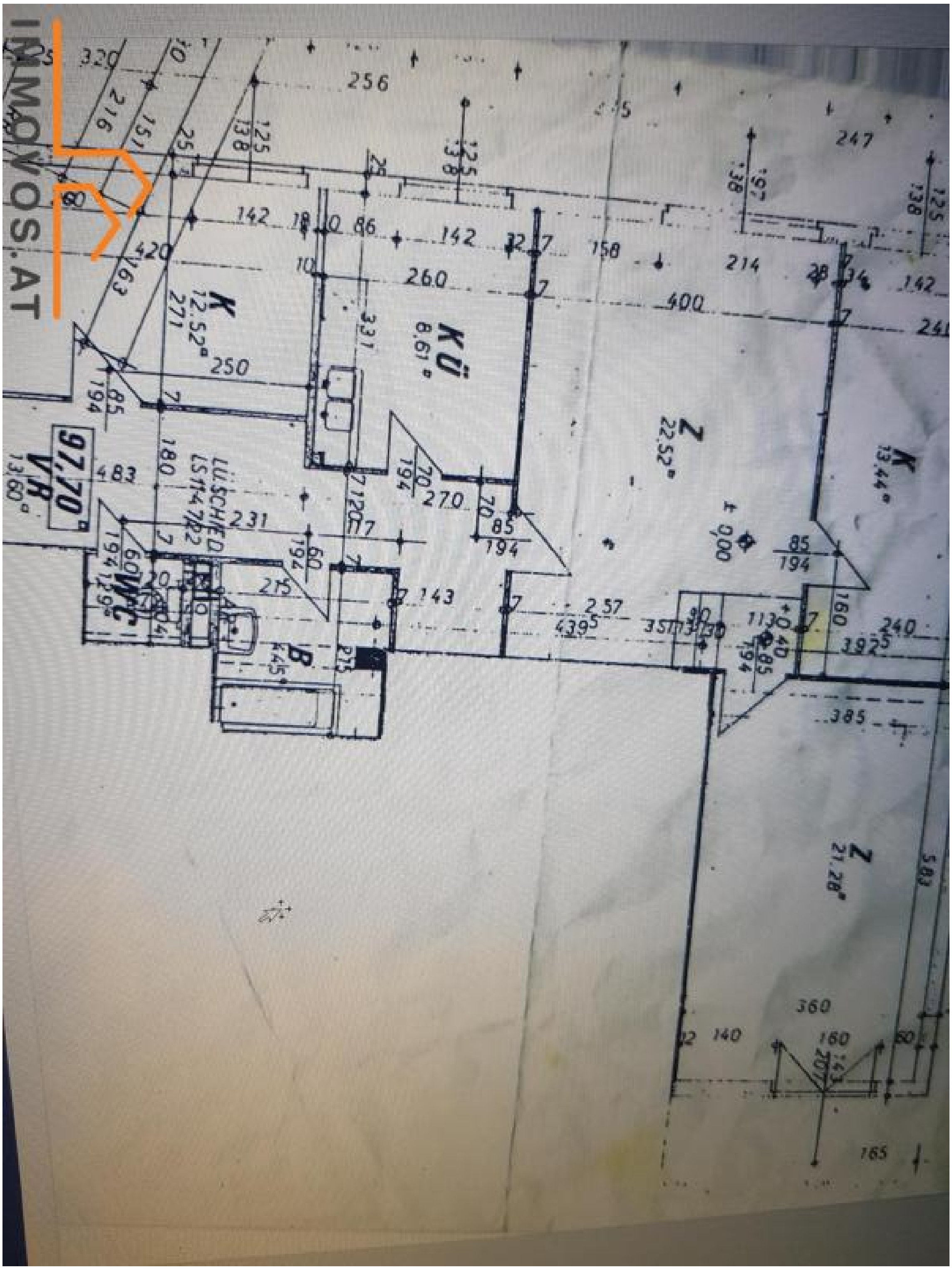
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.



Dr. Vospernik Immobilien GmbH | Seidlgasse 19, 1030 Wien | Tel.: +43 (0) 1 / 718 48 02 | Fax: +43 (0) 1 718 48 02-90
Email: office@immovos.at | Web: www.immovos.at





Dr. Vospernik Immobilien GmbH | Seidlgasse 19, 1030 Wien | Tel.: +43 (0) 1 / 718 48 02 | Fax: +43 (0) 1 718 48 02-90
Email: office@immovos.at | Web: www.immovos.at