

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: 08. 05. 2024

*** NEUER PREIS * 107 M² 3-ZIMMER MAISONETTE-WOHNUNG + 8,40 M² DACHTERRASSE + KFZ-STELLPLATZ + SCHWIMMBIOTOP**



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45405
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 23., Liesing
Ort:	Wien 23., Liesing
Lage:	INZERSDORF, NAHE zum DRASCHEPARK
Verkehrsanbindung:	Busse: 16A, 17A, 66A, 67A, Wiener Südosttangente A23, A2, B17, B230, E59

KOSTEN

Preis:	€ 395.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 128,45
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 89,83
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 231,12
Provision:	3% vom Kaufpreis zgg. 20% USt.

*** NEUER PREIS * 107 m² 3-ZIMMER MAISONETTE-WOHNUNG + 8,40 m² DACHTERRASSE + KFZ-STELLPLATZ + SCHWIMMBIOTOP**

NATURVERBUNDEN WOHNEN, NAHE ZU DEN LIESINGBACH * MITTEN IM INZERSDORF *

Die Wohnung liegt in einer gepflegten, ruhiger Wohnhausanlage und verfügt zusätzlich über einen SCHWIMMBIOTOP und einen PKW-ABSTELLPLATZ in der Tiefgarage. Der gut durchdachte Grundriss eignet sich optimal für Familien. * Es befindet sich kein Lift im Haus, der Wohnungseingang ist jedoch über wenige Stufen zu erreichen.

Diese großzügig geschnittene Wohnung mit Terrasse teilt sich auf 2 Ebenen auf, und bietet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Die GESAMTWOHNFLÄCHE beläuft sich auf ca. 107 m² sowie eine NUTZFLÄCHE inkl. Terrasse von ca. 115,63 m².

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	107,23 m ²
Nutzfläche ca.:	118,45 m ²
Gesamtfläche ca.:	118,45 m ²
Terrassenfläche ca.:	8,40 m ²
Kellerfläche ca.:	2,82 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	2004
Zimmer:	3
Geschosse:	2
Stockwerk:	2
Stellplätze	1
Tiefgarage:	
Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	2
Heizung:	Fernwärme
Heizwärmebedarf:	45 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,75
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Teilmöbliert	✓
Parkplatz	✓
Keller	✓
Tiefgarage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓

UNTERE ETAGE:

- Vorraum (ca. 10,50 m²)
- Küche mit Fenster (ca. 7,34 m²)
- großzügiges Wohn/Esszimmer (ca. 40,64 m²)
- Abstellraum/Speisekammer (ca. 2,54 m²)
- Toilette mit Handwaschbecken (ca. 1,46 m²)

- ZUGANG zu der oberen Etage erfolgt über eine Treppe. Unter der Treppe befindet sich ein großer Stauraum.

OBERE ETAGE:

- Vorraum (ca. 6,84 m²)
- 2 Schlafzimmer (ca. 14,09 m² und ca. 18,02 m²)
- Badezimmer mit großem Fenster, Badewanne und Toilette (ca. 5,80 m²)
- Dachterrasse (ca. 8,40 m²)

AUSSTATTUNG DER WOHNUNG:

- vollmöblierte Küche, ausgestattet mit sämtlichen Geräten
- Echtholz Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Sanitärräumen, sowie im Vorraum
- große Fensterfronten
- Innenjalousien
- Isolierfenster 2-fach Verglasung
- Glastüren im Wohnzimmer
- Sicherheitseingangstüre

* Der Wohnung ist ein 2,82 m² Einlagerungsraum zugeordnet.

EXTRAS:

Im Innenhof befindet sich ein QUELLBRUNNEN, der als Blickfang und Luftbefeuchtung dient. Weiters gibt es ein SCHWIMMBIOTOP, dient ebenfalls der Luftbefeuchtung und ladet zum Schwimmen & Wohlfühlen ein.

Ideale ANBINDUNG an das öffentliche VERKEHRSNETZ:

- 66A in unmittelbare Nähe- ca.10 Minuten bis zur U-Bahn U6-Station Alterlaa
- 66A Richtung zw. Liesing-Reumannplatz U-Bahn U1
- 16A- ca. 15 Minuten bis zur U-Bahn U1-Station Neulaa ,
- ca. 19 Minuten bis zur U-Bahn U1-Station Alaudagasse
- 17A, 67A
- ca.10 Minuten zu Fuß bis Inzersdorf Lokalbahn und Bhf. Blumental S60
- N67

* 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.

LAGE & INFRASTRUKTUR

INZERSDORF ist mit 854 Hektar der größte Ort im 23. Bezirk. Er grenzt an den 10. Bezirk und im Süden an Niederösterreich. Parallel zum Ort verläuft der LIESINGBACH welcher auch die Grenze zum 10. Bezirk ist.

Sport und Freizeitmöglichkeiten vor der Haustüre!
Radwege, Spazieren entlang des Liesingbachs, schöne Parkanlagen (Draschepark), Basketball Court, alles in unmittelbare Umgebung. Nahe zu Erholungsgebiet Wienerberg, Kurpark Oberlaa, Riverside uvm.

Der nächstgelegene Supermarkt - PENNY Markt befindet sich nur 260 m entfernt. Der nahegelegene Kaufpark Alterlaa sowie Wienerberg City bieten eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, sowie Unterhaltung. Die Shopping City Süd ist in rund 15 Fahrminuten zu erreichen.

Weiters finden Sie eine Auswahl von Schulen und Kindergärten:

<https://www.wien.gv.at/bezirke/liesing/bildung/>

<https://www.wien.gv.at/bildung/kindergarten/>

<https://www.grg23vbs.ac.at/> - Gymnasium

Draschestrasse / Vienna Bilingual Schooling

[https://www.fh-campuswien.ac.at/studium-](https://www.fh-campuswien.ac.at/studium-weiterbildung/studien-und-lehrgangsangebot.html)

[weiterbildung/studien-und-lehrgangsangebot.html](https://www.fh-campuswien.ac.at/studium-weiterbildung/studien-und-lehrgangsangebot.html) - FH Campus Favoriten

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

Konditionen:

Kaufpreis Wohnung 395.000,00 Euro

Kaufpreis Stellplatz in der Tiefgarage 25.000,00 Euro

Monatliche Nebenkosten Wohnung:

Betriebskosten: 128,45 Euro

Reparaturrücklage: 89,83 Euro

10% USt. 12,84 Euro

Wohnbeitrag gesamt 231,12 Euro

Monatliche Nebenkosten Stellplatz:

Betriebskosten: 6,72 Euro

20% USt. 1,34 Euro

Beitrag für den Stellplatz gesamt 8,06 Euro

Die Provision beträgt 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20 %

USt.

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen.
Lassen Sie sich vom Charme dieser Wohnung einfangen.

Verschaffen Sie sich Ihren persönlichen Eindruck!
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.







