Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

Daniela Erlach

+43 699 / 119 422 29

+43 (0)1 / 718 48 02

erlach@immovos.at

Datum: 03. 07. 2025

DOLCE VITA - GRÜNRUHELAGE - NAHE MAURER WALD

ÜBERBLICK	
Objekt ID:	45462
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 23.,Liesing
Ort:	Wien 23.,Liesing
Verkehrsanbindung:	Linie 60, S-Bahn Atzgersdorf, 60A
KOSTEN	
Preis:	€ 494.900,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 185,60
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 93,02
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 297,18
Provision:	3.00% + 20% USt
FLÄCHEN	
Wohnfläche ca.:	115,15 m²
Gesamtfläche ca.:	249,25 m²
Terrassenfläche ca.:	17,00 m²

In zauberhafter, kühlender Lage in der Maurer Lange Gasse nahe dem Heurigen Edlmoser / Tierklinik Mauer/ Waldgut Bauernladen) stehen auf terrassiertem Gelände Reihenhäuser des Architekten Harry Glück (Innenausstattung Carl Auböck).

Es erwartet Sie wunderbare Ruhe, die Kühle des Gartens, Weitblick aus den oberen Räumen und ein sensationelles Raumklima.
Das charmante Einfamilienreihenhaus ist sanierungsbedürftig. Ein Glück für jeden, der einem wundervollen Altbestand neue Energie geben will. Ein Garagenstellplatz ist im Angebot dabei.
Profitieren Sie von der Grundstückseintragungsgebühr-Befreiung und Förderungen bei Umbauten (Vom Handwerkerbonus bis zu höheren Förderungen bei thermischen Sanierungen, Bei Ein- und Zweifamileinhäusern gibt es für den Umstieg von bestehenden Öl- und Gasheizungen auf Heizsysteme mit erneuerbaren Energien attraktive Förderungen von rund 75 Prozent der Investitionskosten.).

Gartenfläche ca.:	124,10 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort, nach Vereinbarung
Baujahr:	1969
Zimmer:	4
Stellplätze Garage:	1
Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	2
Alter:	Neubau
Heizung:	Etagenheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	194,2 kWH/m²/Jahr
fGEE:	2,94
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✔
Einbauküche	✔
Teilmöbliert	✔
Sauna	✔
Kabel oder Sat TV	✔
Gartennutzung	✔

Das Haus vermittelt herrliche Leichtigkeit, hat einen behaglichen Grundriss, der sich auf das Wohngefühl überträgt. Das Reihenhaus ist 2-geschoßig bestehend aus 4 Zimmern. Im Obergeschoß befinden sich das Bad und 3 komfortable Schlafzimmer, im Erdgeschoß ein Vorraum, Abstellraum / Sauna, die Küche und im großzügigen Wohnzimmer ein Lounge-Bereich zum Relaxen sowie ein kommunikativer Essplatz.

Räume:
EG:
*Vorzimmer
*Gästetoilette
*Sauna / Abstellraum
*Küche mit Essplatz
*großes Wohn-Esszimmer ca. 33,52 m2 mit Ausgang zur Terrasse und dem begrünten Garten (Durchbruchsmöglichkeit in die Küche wäre eine Umbauvariante!)
OG:
*Flur
*3 extra begehbare Räume (ca. 12,9 m2, 17,64 m2, 14,04 m2)
*Badezimmer mit Wanne und Toilette sowie Fenster

In kurzer Entfernung sind Schulen (Private Volksschule Maurer Lang Gasse, die Katholische Privatschule VS Erzdiözese und die Schule Canavesegasse), Heurige/Gastronomie, Ärzte, Spar-Markt, Bio-Markt, Wanderwege.
Mit Straßenbahn 60, Bus 60a sind die U3, U6, S-Bahnen erreichbar. Die Einstiegsstelle der S-Bahn ist Atzgersdorf.

Ausstattung:
*Große Glasfronten Richtung Terrasse und Garten,
*Gasetagenheizung
*Fliesen- und Parkettböden
*Internetanschluss
*Raumhöhe ab ca. 2,55 m

Energieausweis: HWB 194,2; fGEE 2,94

Es gibt Einiges zu tun, aber es macht Sinn und Freude, diese Liegenschaft wiederzuerwecken!
Das Haus sollte thermisch saniert und alle Räume einer Sanierung unterzogen werden.

Kaufpreis inkl. Garagenplatz: € 494.900,-
Wohnbeitrag: BK: € 185,60; BK Garage: € 7,-; RL: €

93,02; RL Garage: € 5,-; USt: € 19,96;
in Summe: € 310,58

Aufgrund der laufenden Geschäftsbeziehungen als Vermittler für die Verkäuferseite weisen wir auf das bestehende wirtschaftliche Naheverhältnis hin. Es bestehen jedoch keine gesellschaftsrechtlichen oder personellen Verflechtungen. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.
Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.

Kontakt:
Daniela Erlach
erlach@immovos.at
Tel. +4369911942229

IMMOVOS.AT

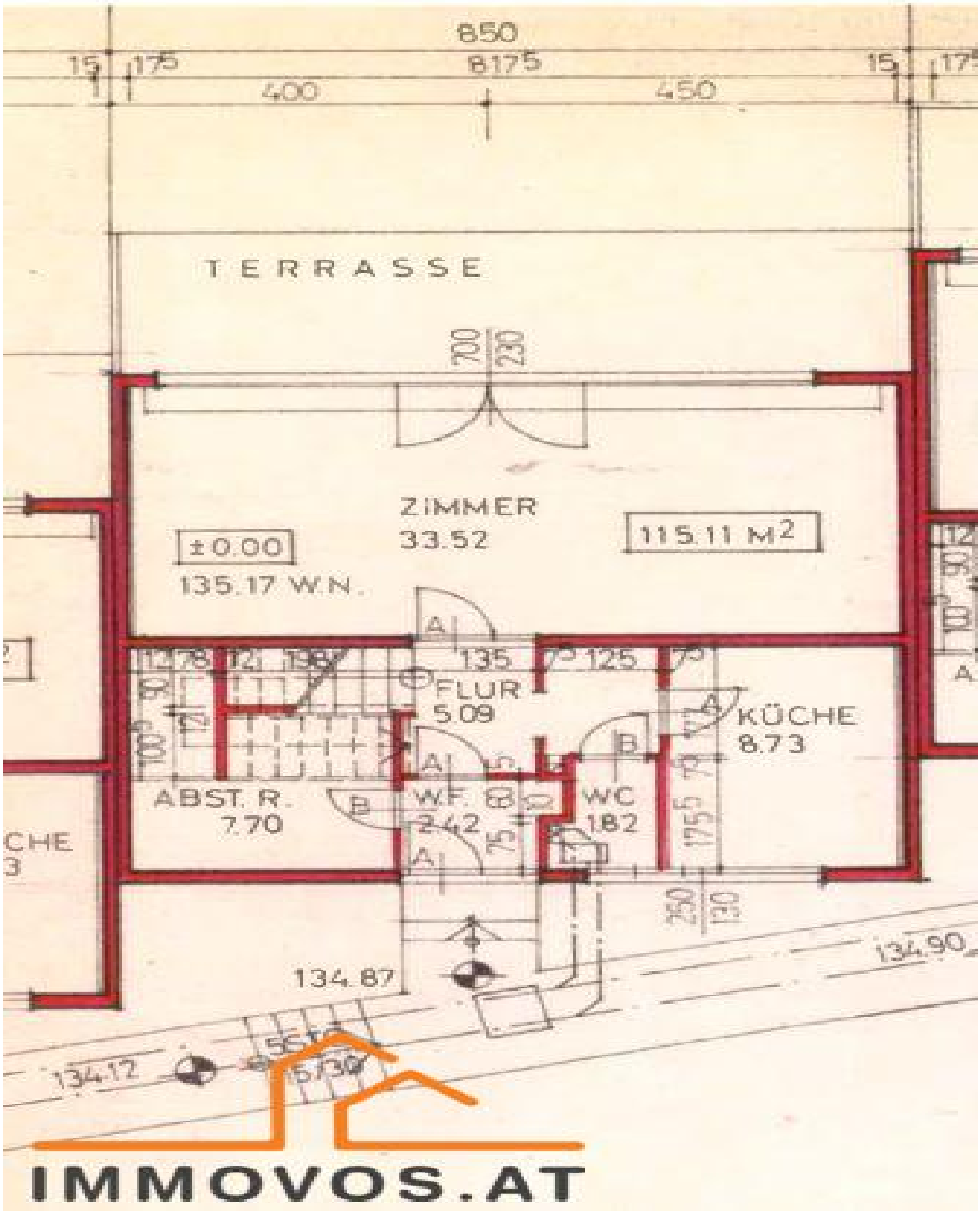
IMMOVOS.AT

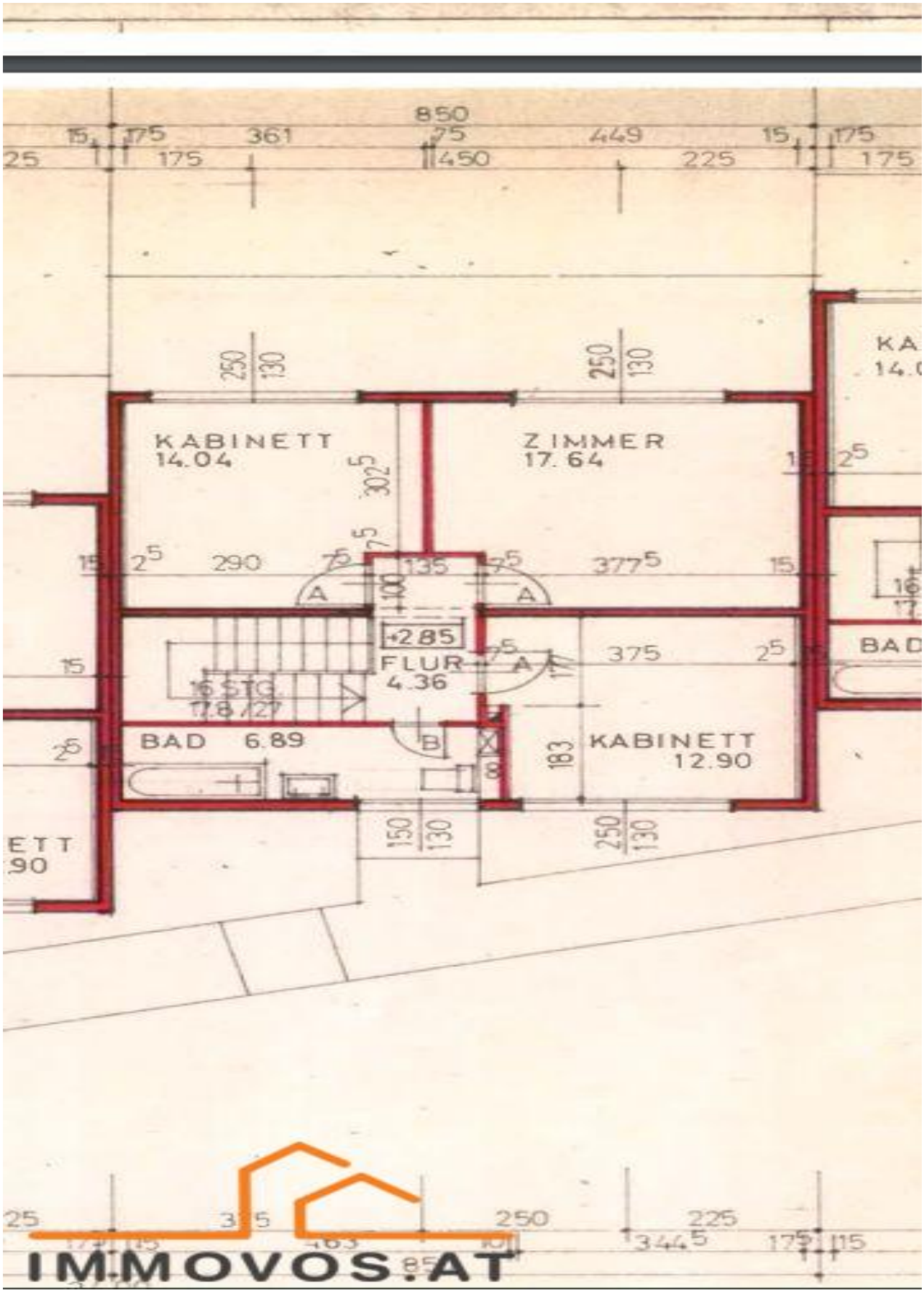
IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT


850
8175
400
450
TERRASSE
ZIMMER
33.52
±0.00
135.17 W.N.
115.11 M2
FLUR
5.09
KÜCHE
8.73
ABST. R.
7.70
W.F.
2.42
WC
1.82
134.87
134.90
134.12


KABINETT
14.04
ZIMMER
17.64
FLUR
4.36
BAD 6.89
KABINETT
12.90
BAD
IMMOVOS.AT