

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: 07. 09. 2024

## \* GEWERBLICHE NUTZUNG MÖGLICH \* 107 M<sup>2</sup> 3-ZIMMER MAISONETTE-WOHNUNG + DACHTERRASSE + KFZ-STELLPLATZ + SCHWIMMBIOTOP



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45888
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 23., Liesing
<b>Ort:</b>	Wien 23., Liesing
<b>Lage:</b>	INZERSDORF, NAHE zum DRASCHEPARK
<b>Verkehrsanbindung:</b>	Busse: 16A, 17A, 66A, 67A, Wiener Südosttangente A23, A2, B17, B230, E59

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 370.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 128,45
<b>sonst. Kosten (ex. USt):</b>	€ 89,83
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 231,12
<b>Provision:</b>	3% vom Kaufpreis

107 m<sup>2</sup> 3-ZIMMER MAISONETTE-WOHNUNG +  
DACHTERRASSE + KFZ-STELLPLATZ + SCHWIMMBIOTOP

\*\*\* GEWERBLICHE NUTZUNG DER WOHNUNG IST  
MÖGLICH \*\*\*

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

Die Wohnung liegt in einer gepflegten, ruhigen  
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

zzg. 20% USt.

## FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	107,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	118,45 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche ca.:</b>	118,45 m <sup>2</sup>
<b>Terrassenfläche ca.:</b>	8,40 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche ca.:</b>	2,82 m <sup>2</sup>

## DETAILDATEN

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

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Teilmöbliert</b>	✓
<b>Parkplatz</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Tiefgarage</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Fahrradraum</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

beläuft sich auf ca. 107 m<sup>2</sup> sowie einer NUTZFLÄCHE inkl. Terrasse von ca. 115,63 m<sup>2</sup>.

## UNTERE ETAGE:

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

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

## OBERE ETAGE:

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

## 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 m<sup>2</sup> Einlagerungsraum zugeordnet.

## EXTRAS:

Im Innenhof befindet sich ein QUELLBRUNNEN, der als Blickfang und Luftbefeuchtung dient. Des Weiteren gibt es ein SCHWIMMBIOTOP, dient ebenfalls der Luftbefeuchtung und lädt 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), wie dort auf 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 unmittelbarer Umgebung. Nahe zum 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 370.000,00 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.







