

**Gepflegte 2 Zimmer Wohnung mit Loggia und herrlichem  
Grünblick!**



**Objektnummer: 6773**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1981                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 51,17 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 3,68 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 83,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 0,80                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 269.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 107,36 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 89,83 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 27,33 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

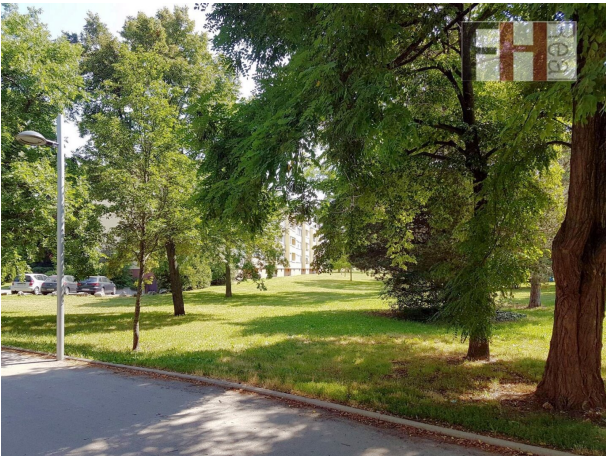
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Erwin Sedlacek**

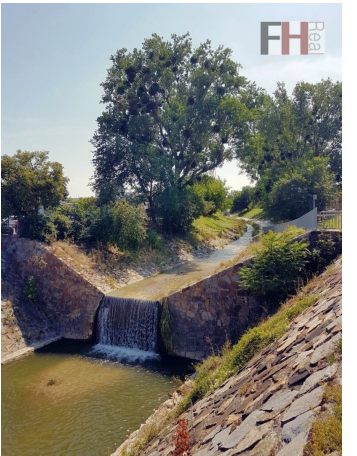
FH-Real GmbH  
Hauptplatz 10/3











## Objektbeschreibung

Die Wohnhausanlage im Liesinger Ortsteil Atzgersdorf liegt inmitten eines großzügigen, sehr gepflegten Parks direkt an der Liesing. Die gesamte Anlage kann nur durch die Wohnungseigentümer benützt werden. Die Wohnung liegt im ersten Halbstock und ist durch die großen Fensterflächen besonders lichtdurchflutet. Auch vorteilhaft ist, dass die Wohnung kein Gegenüber hat und mit Blick in den Park mit gepflegtem Rasen und Altbaumbestand versehen ist. Highlight ist das knapp 30m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Ausgang auf die 5m<sup>2</sup> große Loggia mit Ausrichtung West, sodass Sie wunderbar die Abendsonne genießen können. Das Schlafzimmer mit mehr als 12m<sup>2</sup> hat ebenfalls die Ausrichtung in den Garten mit Grünblick. Zwischen dem Schlafzimmer und dem Wohnzimmer befindet sich die moderne, vollausgestattete Küche mit Markengeräten. Komplettiert wird das Raumangebot mit einem Badezimmer mit Badewanne, eine vom Bad getrennte Toilette und das zentrale Vorzimmer.

Hervorzuheben sind die besonders günstigen Betriebskosten inkl. Verwaltung und Rücklage von **€ 198,01**, die Heizung und Warmwasser (Fernwärme) wird mit **€ 104,20** pro Monat akontiert. Somit beträgt die gesamte monatliche Belastung inkl. Heizung und Warmwasser **nur € 302,21**.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Kellerabteil. Zur gemeinsamen Benützung stehen allen Wohnungseigentümer noch ein Fahrradraum und eine Waschküche inkl. Trockenraum zur Verfügung.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: [office@fh-real.at](mailto:office@fh-real.at). Weiterführend steht Ihnen gerne **Herr Erwin Sedlacek +43 664 3483399** zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap