

**Beim Naherholungsgebiet Liesingbach: Schmuckstück um  
169.000 €**



Wohnzimmer mit offener Küche

**Objektnummer: 5255**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,13
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	56,29 €
<b>USt.:</b>	7,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia Zobok**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 660 2527118







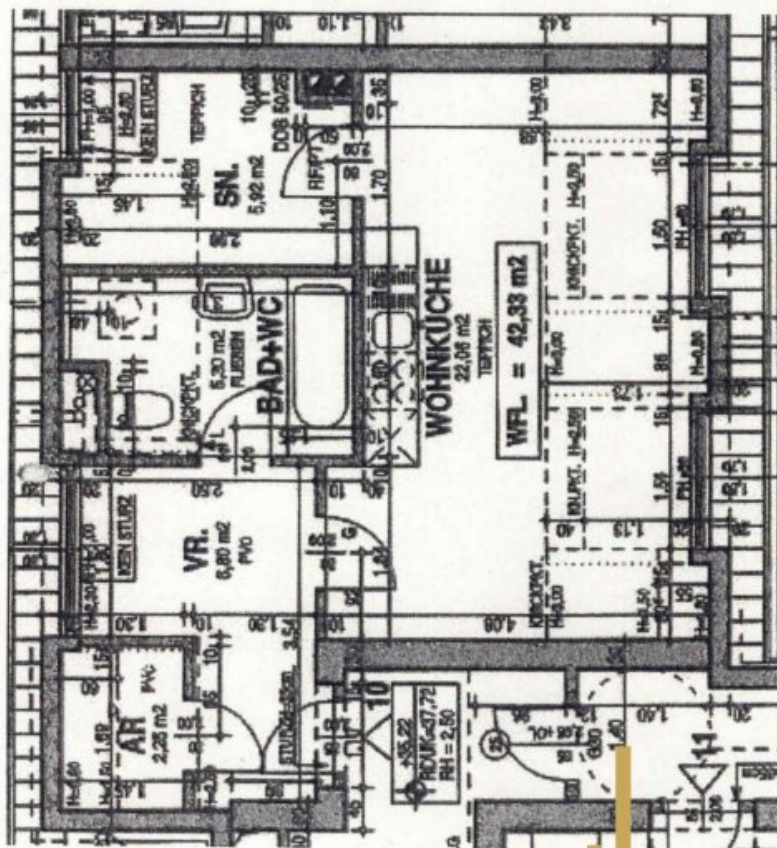












KALTENEGER



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht diese 1,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage beim Naherholungsparadies Liesingbach, welcher einen idealen Lebensraum für Mensch und Tier schafft.**

**Diese ca. 42,33 m<sup>2</sup> große Wohnung im schönen 23. Bezirk befindet sich in einem Wohnhaus, welches ca. 2000 errichtet wurde.**

**Eine Besonderheit:** Durch die ideale Lage der Wohnung ist man in nur wenigen Schritten im Grünen, beim Liesingbach, um seinen sportlichen Aktivitäten bestens nachgehen zu können. Ein Radausflug nach Laxenburg, oder aber auch in die andere Richtung nach Schwechat erfüllen die Bedürfnisse nach Natur pur. Die Wohnung ist in nördlicher, sowie südlicher Himmelsrichtung ausgerichtet und lässt sie dadurch in viel Helligkeit erstrahlen.

**Raumaufteilung Wohnung: -Grundrissplan liegt bei**

- Vorraum ca. 6,80 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 2,25 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit WC ca. 5,30 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit offener Küche ca. 22,06 m<sup>2</sup>
- Schlafkabinett ca. 5,92 m<sup>2</sup>
- **plus** großzügiges Kellerabteil

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 42,33 m<sup>2</sup>.

Die **Küche** ist mit einem Spülbecken, einem Geschirrspüler, einem Kühlschrank, einem Gefrierfach, einem Backrohr, einem Elektrokochfeld, sowie einer Umluft ausgestattet.

Das **Badezimmer** besticht durch ein Waschbecken, eine Badewanne, sowie ein WC.

Optional ist ein Tiefgaragenplatz um 22.000,00 € zu erwerben.

**Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung ab 01.07.2024:**

€ 39,60	Reparaturrücklage
€ 14,09	Verwaltungshonorar
€ 56,29	Betriebskostenkonto
€ 7,04	USt.
<b>€ 117,02</b>	<b>Summe</b>

**Highlights:**

- 2. Stock
- Ruhelage
- lichtdurchflutete Wohnung
- großzügiges Kellerabteil
- Abstellraum in der Wohnung
- inklusive Küche
- Dachgeschosswohnung

**Highlights der Wohnanlage:**

- Kinderwagen-, und Fahrradabstellraum
- Wasch-, und Trockenraum



- Benutzung des Gemeinschaftsgartens

## **Energieausweis**

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage- Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **02.09.2030**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

**C:** HWB-ref,sk: **61,6** kWh/m<sup>2</sup>a; **C:** fGEE: **1,13**

## **Lage und öffentliche Verkehrsmittel**

Nahversorgungsgeschäfte (Supermärkte, Bäckereien, Trafiken, Banken, Postfiliale, etc.) sind zu Fuß bestens erreichbar.

Kinderbetreuungsstätten, Volksschulen und höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das beliebte Laaerberg Bad erreicht man in ca. 3,40 km.

Diverse Parkanlagen befinden sich unmittelbar zur Wohnanlage, der Naherholungsort Liesingbach ist nur einen Katzensprung entfernt.

Die Buslinie 66A und 67A erreicht man nach ca. 0,3 - 0,5 km Fußmarsch, die Buslinien 16A und 17A nach ca. 0,63 km. -diese bringen einem zur Schnellbahn, sowie zur U-Bahn-Linie 1.

Die Autobahnauffahrt der Wiener Außenring Schnellstraße "S1", sowie die beliebte Tangente befinden sich nur wenige Autominuten entfernt.

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer\*in mitgeteilten Informationen.

## **Ich freue mich auf eine Besichtigung dieser Wohnung mit Ihnen!**

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.