

## **Renovierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Grünlage**



**Objektnummer: 15428**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	209.990,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.499,83 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,84 €
<b>Heizkosten:</b>	50,94 €
<b>USt.:</b>	27,98 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Rücklagenstand derzeit: € 224.472,50

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marianne Pargan**

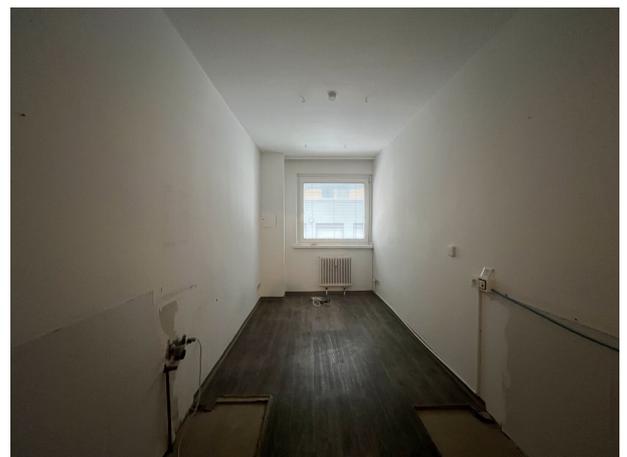
Alexander Ringsmut  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 676 3399170

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

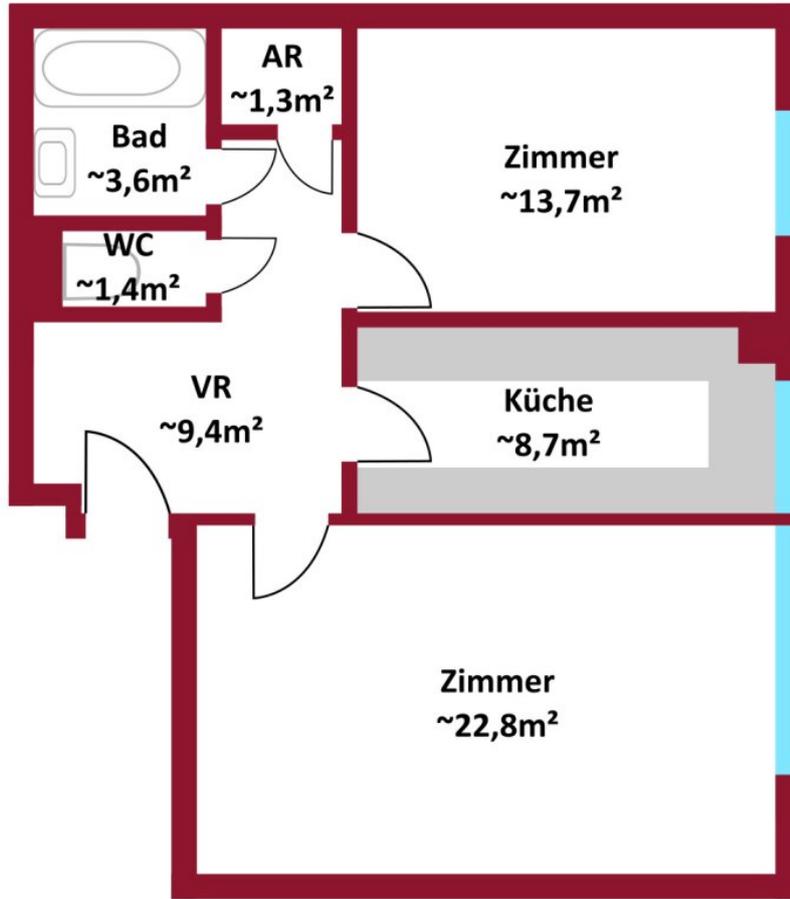


termin zur









## Objektbeschreibung

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Wien-Liesing und bietet Ihnen auf 60m<sup>2</sup> Fläche ein ruhiges Wohnen mit Blick ins Grüne, trotz der zentralen Lage.

Sie erreichen die Wohnung von einem grünen und ruhigen Innenhof aus. Die Fenster weisen nach Westen.

Obwohl die Wohnung **innen derzeit renovierungsbedürftig** ist, können Sie hier Ihren persönlichen Wohntraum verwirklichen. Mit Ihrer Kreativität und etwas Geschick können Sie diese Wohnung modernisieren und Ihren Wünschen entsprechend anpassen. (Böden, Bad, WC, Küche).

Das Haus selbst wurde bereits thermisch saniert und es sind keine weiteren Renovierungsarbeiten geplant. Sogar eine Solaranlage am Dach wurde installiert, um die laufenden Kosten gering zu halten.

Außerdem wurde die Wohnung ist bereits mit außenliegendem Sonnenschutz und massiven, langlebigen Kunststofffenstern ausgestattet. So sind Ihnen niedrige Heizkosten garantiert.

**Verkehrsanbindung:** Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich eine Busstation sowie der Bahnhof Atzgersdorf, von dem aus Sie in 20 min. in die Innenstadt gelangen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Arzt, eine Apotheke, Schule und Kindergarten sowie einige Spielplätze - alles ist in wenigen Minuten zu erreichen. Supermärkte und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen eine große Auswahl.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser guten Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Bitte fordern Sie das Exposé mit vielen weiteren Bildern und Plänen an!**

**Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:**

**Marianne Pargan**

**Akad. Immobilientreuhänderin**

[marianne.pargan@ringsmuth.at](mailto:marianne.pargan@ringsmuth.at)

Mobile: [+43 676 33 99 170](tel:+436763399170)

## **Alexander Ringsmuth Immobilien**

<http://www.ringsmuth.at/>

Irrtum und Änderungen vorbehalten

### **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 <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap