

**charmante, renovierte, helle, zentral gelegene 3
Zimmer-Lifteigentumswohnung! krankheitsbedingt
abgesagt - Open House: Freitag, den 17.10.2025 13 - 14:30
Uhr!!!**



Hausanlage

Objektnummer: 960/73135

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	74,13 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,81
Kaufpreis:	255.000,00 €
Betriebskosten:	190,53 €
Heizkosten:	86,79 €
USt.:	34,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Karin Jama

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg



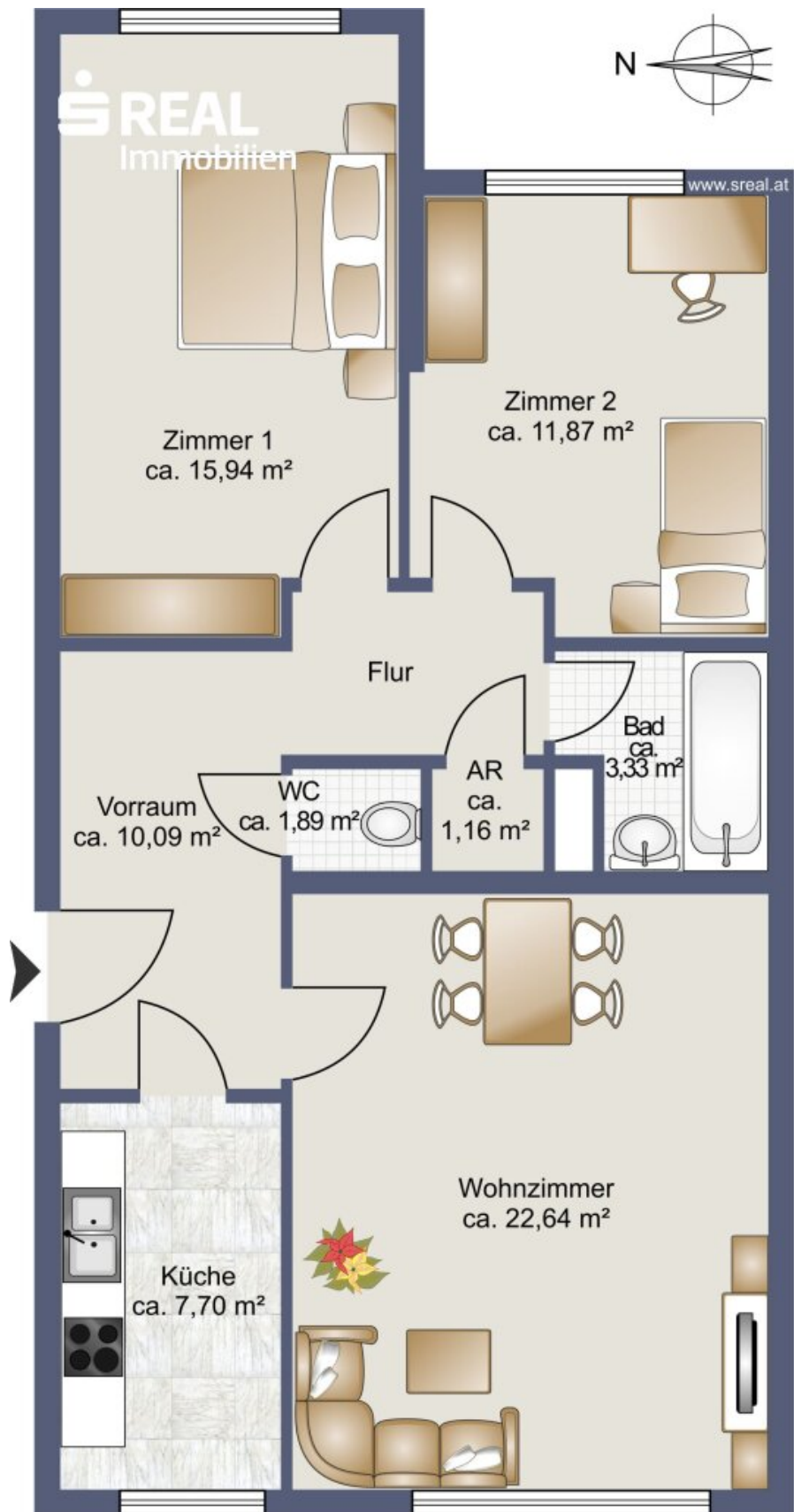












Skizze Wohnung

Objektbeschreibung

Sie suchen ein zentral gelegenes 3 Zimmer-Lift-Appartement in Grünlage? VOILA! Dieses Appartement bietet einen Ort der Entschleunigung!

Bereits das **Entree der Wohnung** empfängt Sie **hell, freundlich und großzügig** - hier fühlt man sich gleich wohl.

Die **überschaubare Wohnhausanlage** wurde **1974** erbaut und bietet mit dem sehr schön angelegten, hauseigenen Garten ein **Plätzchen zum Entspannen**.

Das **ca. 74 m² große Appartement mit 3 großzügigen Zimmern** befindet sich im **2. Liftstock** und wurde **2018 bzw. 2024 renoviert**.

Raumaufteilung:

- zentrales, großes Vorzimmer
- voll ausgestattete Küche
- Wohnzimmer mit Blick in den hauseigenen Garten
- zwei helle, ostseitig ausgerichtete Zimmer
- Abstellraum
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Villery & Boch Badewanne

Geheizt wird mittels **Hauszentralheizung**. **Warmwasser und Heizung** werden über die **Betriebskosten** abgerechnet.

Alle Fenster sind mit **Innenjalousien** ausgestattet.

Ein **Kellerabteil** rundet das Angebot ab.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3127955?accessKey=6816>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Infrastruktur:

Das Appartement befindet sich ca. **5 Gehminuten vom Liesinger Bahnhof** entfernt. **Sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen (z.B. 21 Zugminuten Bahnhof Wien Mitte/Landstraße)**.

ÖBB, Schnellbahn, Busverbindungen alle fußläufig erreichbar.

Geschäfte des **täglichen Bedarfs (Mann-Bäckerei, Billa, Blumengeschäft, Apotheke)** befinden sich in unmittelbarer Nähe sowie das **Einkaufszentrum Riverside**.

Ärzte, Schulen und Kindergärten ums Eck.

Für **Freizeitaktivitäten** sorgen das, einen Katzensprung, entfernte **Freibad Liesing, Tennisplätze** und vieles mehr.

Das unweit entfernte **Perchtoldsdorf** lädt zu gemütlichen Heurigenbesuche und Radfahren, Wandern ein. Der Lainzer Tiergarten und das Ruhegebiet Wienerwald verleiten zu chilligen Spaziergängen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter karin.jama@sreal.at oder telefonisch 0664 8385891. Ich freue mich auf Ihren Anruf und eine Besichtigung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap