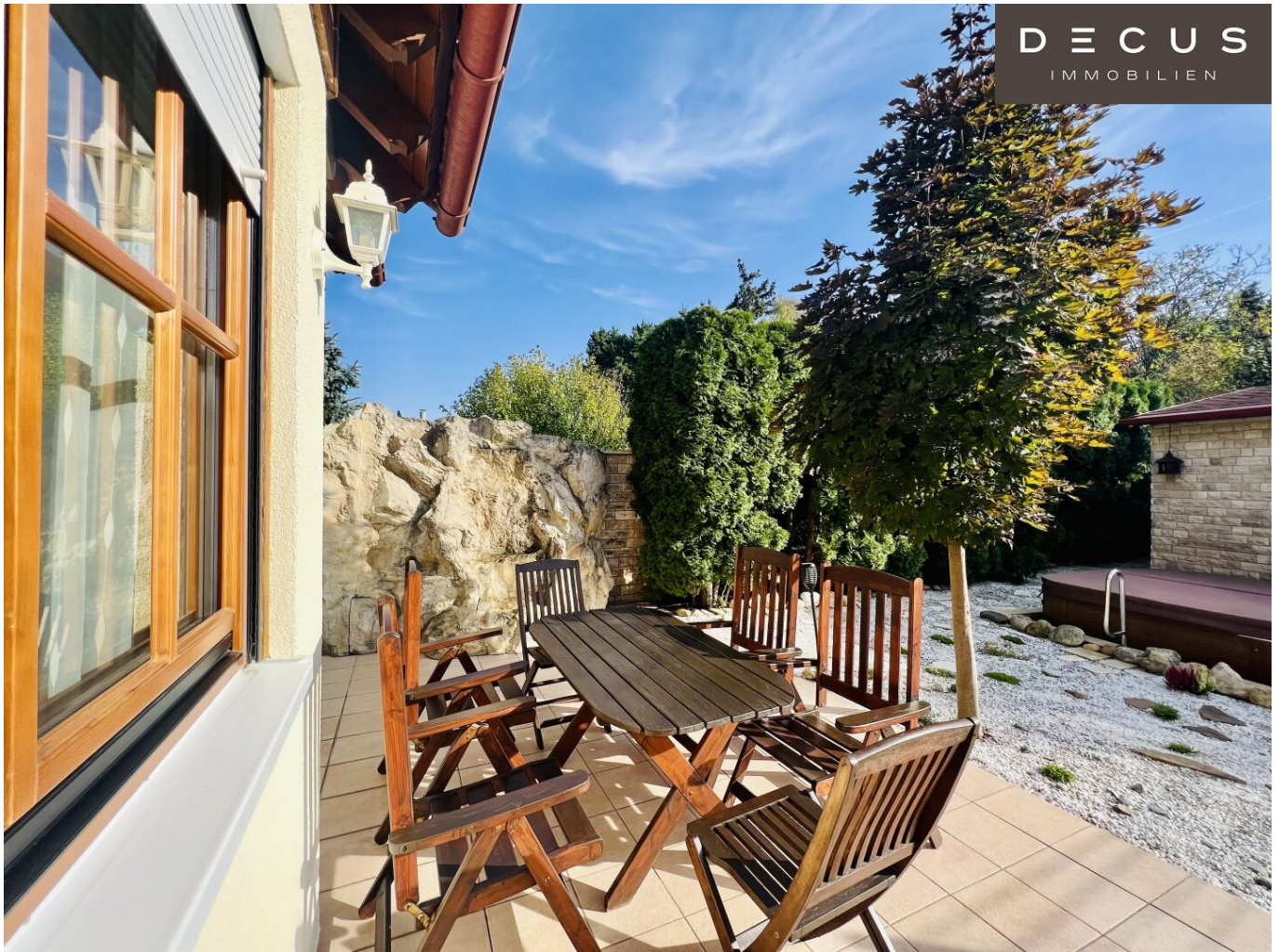


**| FAMILIENIDYLLE | IN ABSOLUTER RUHELAGE | MIT
KLEINEM GARTEN MIT SÜDAUSRICHTUNG | EIGENER
PARKPLATZ VORHANDEN |**



Decus

Objektnummer: 1139633

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

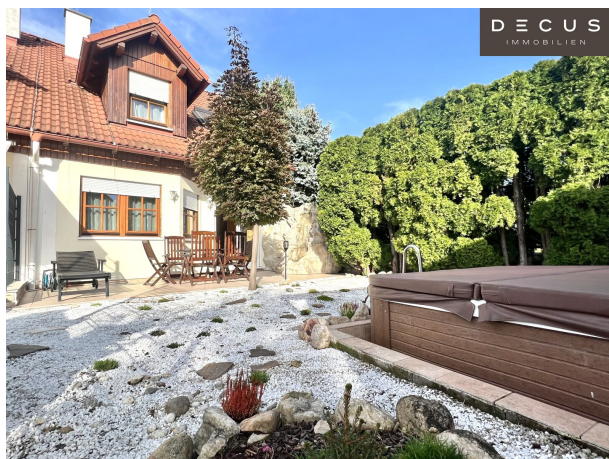
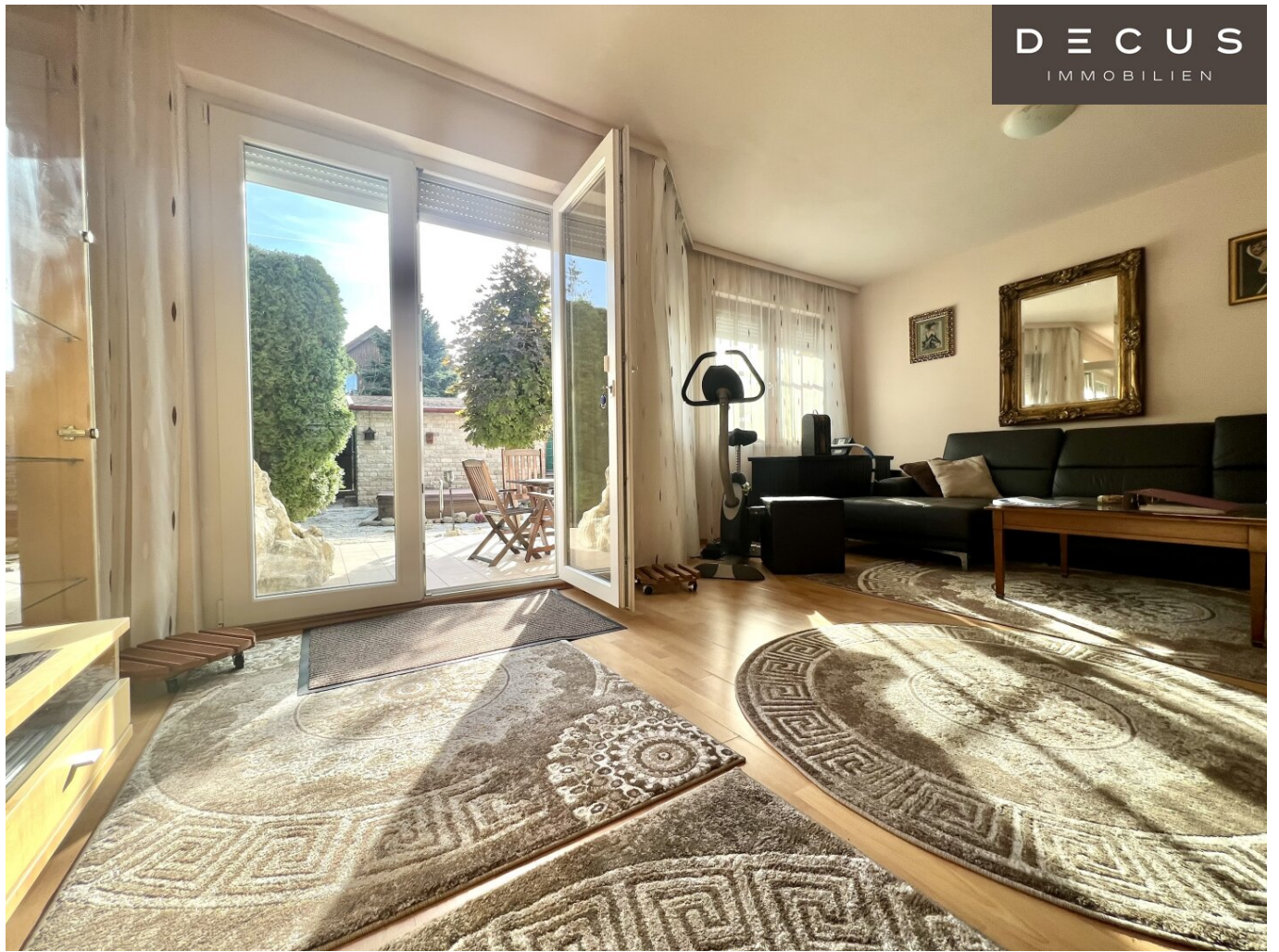
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Liesingbachstraße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m²
Nutzfläche:	120,00 m²
Gesamtfläche:	180,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	200,00 m²
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	645.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

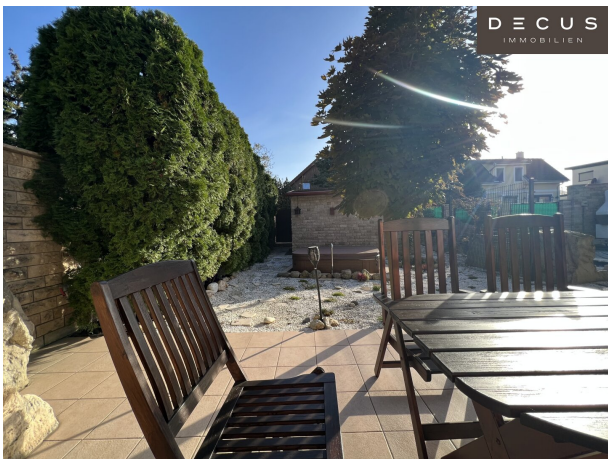




DECUS
IMMOBILIEN

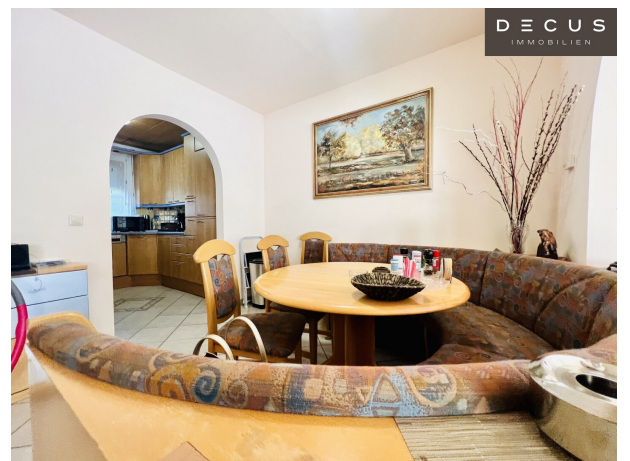
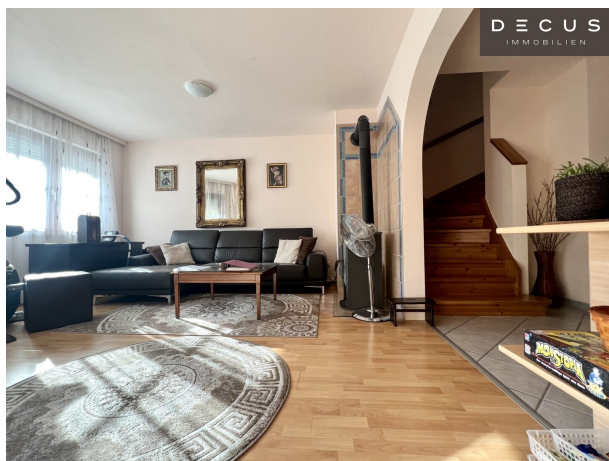
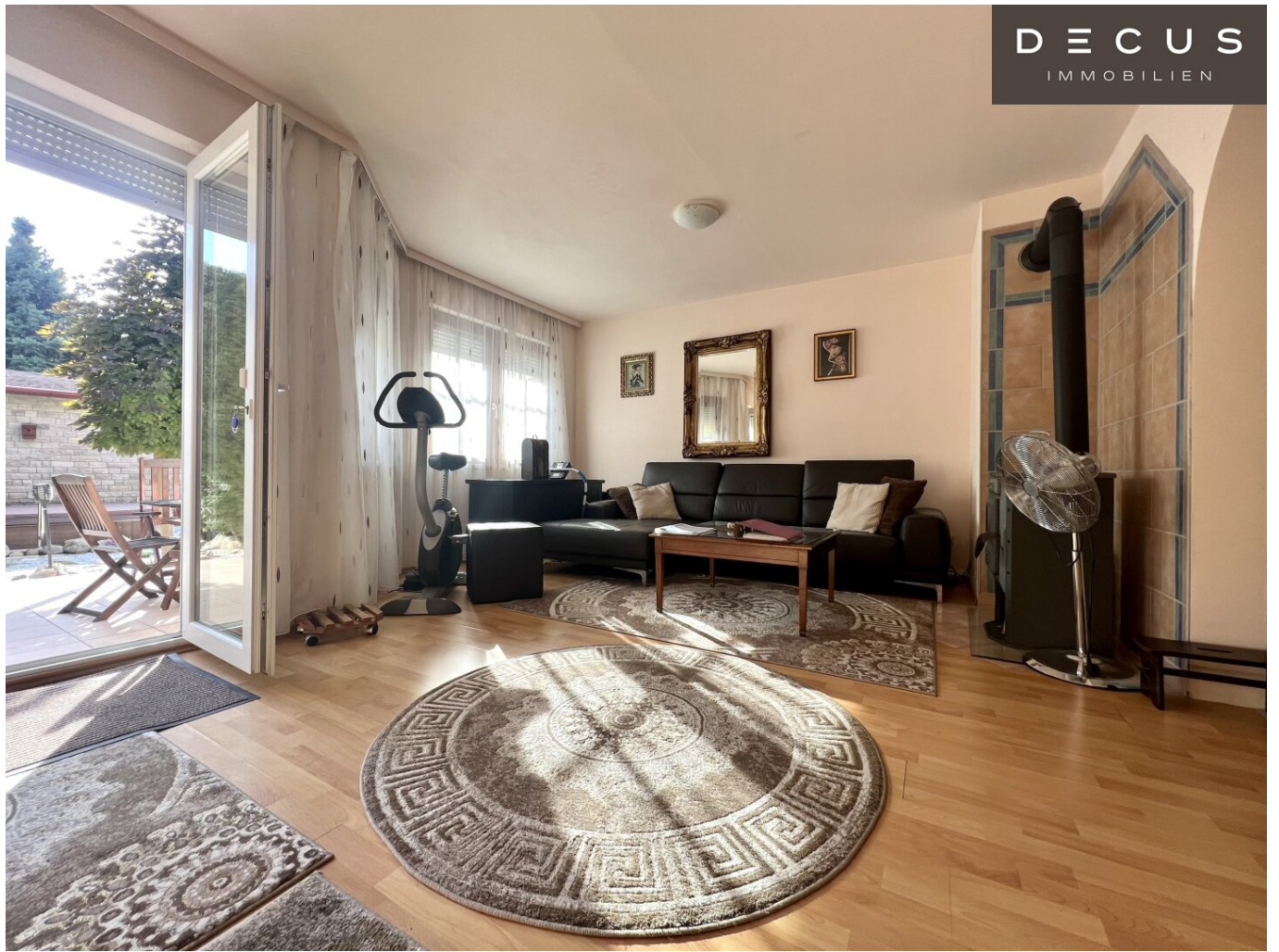


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN





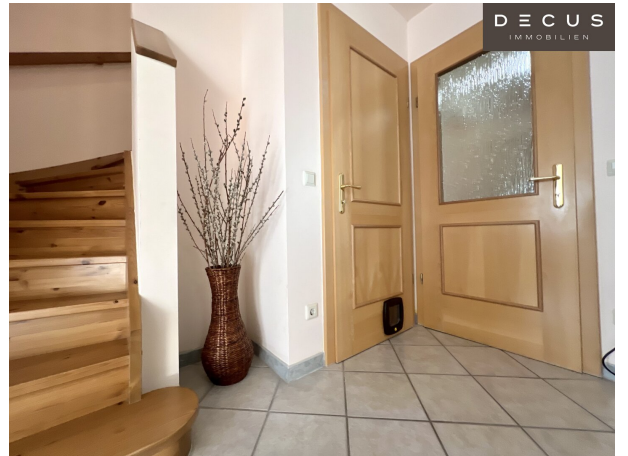
DECUS
IMMOBILIEN



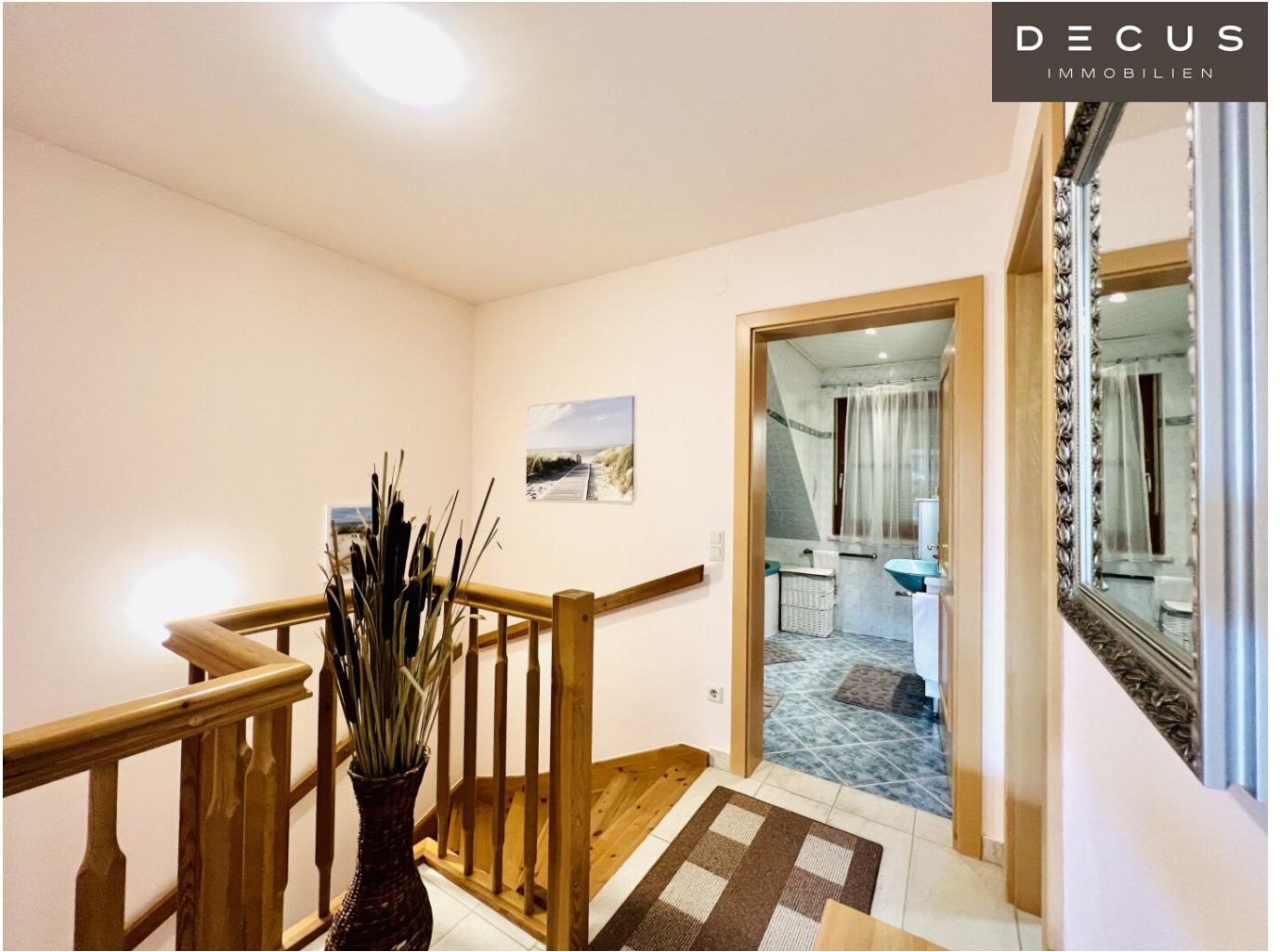
DECUS
IMMOBILIEN



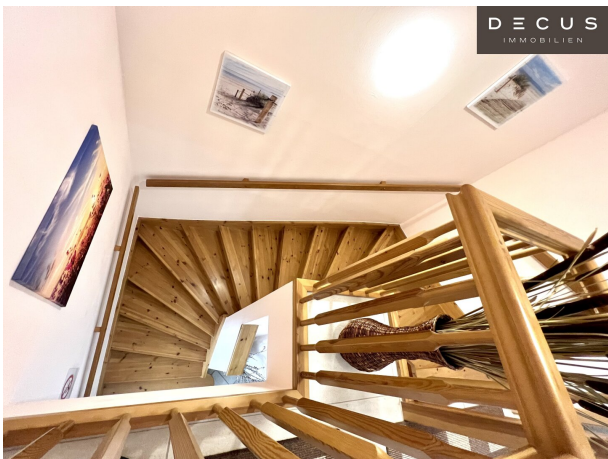
DECUS
IMMOBILIEN



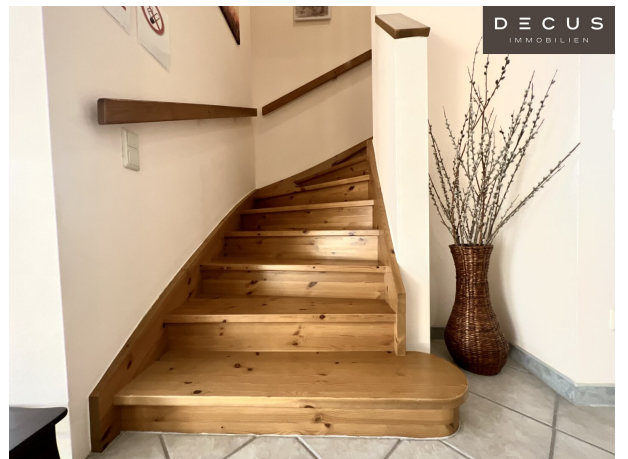
DECUS
IMMOBILIEN



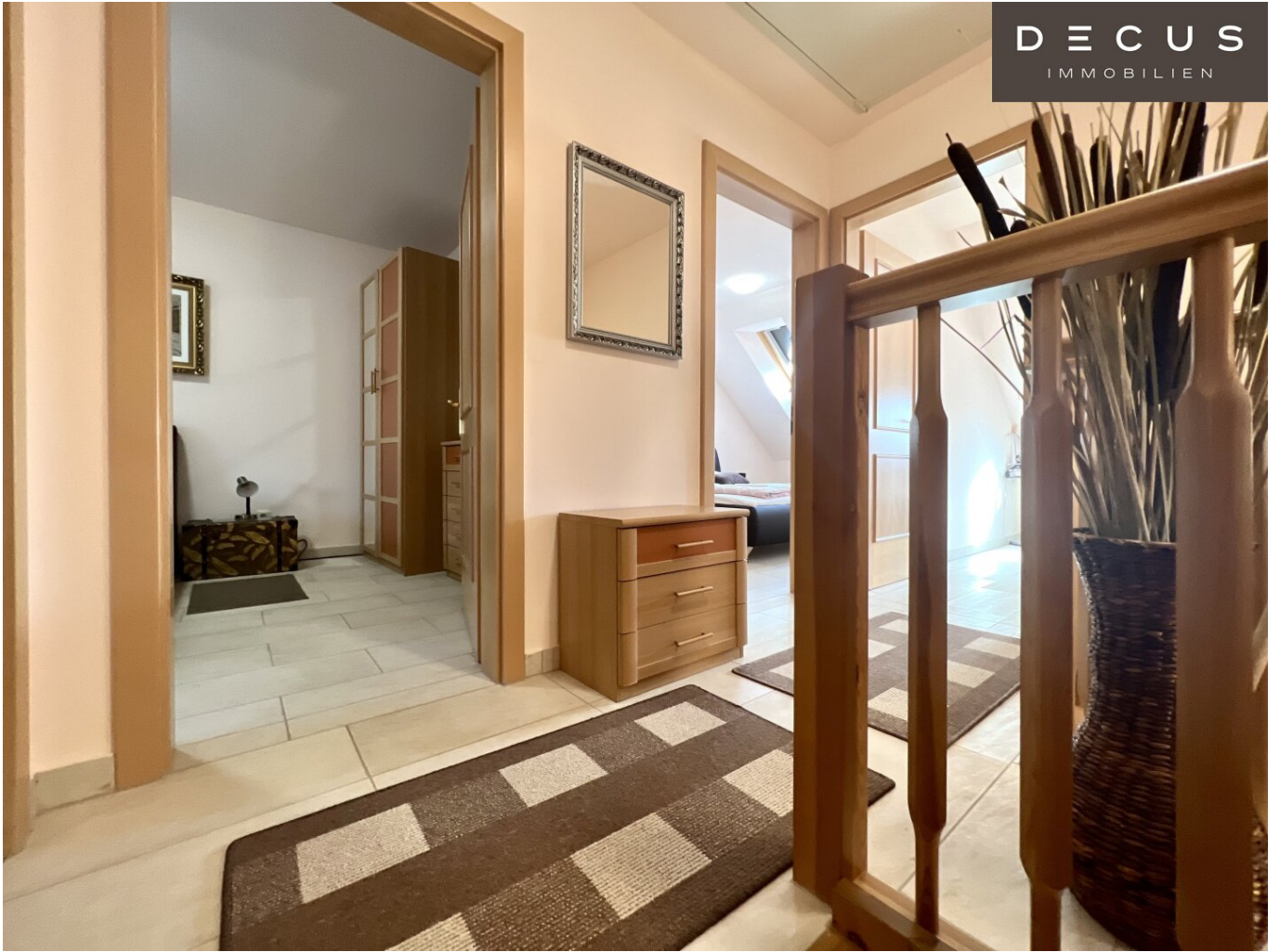
DECUS
IMMOBILIEN



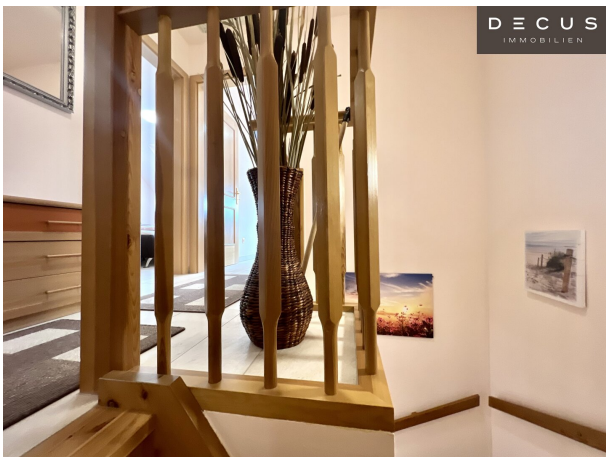
DECUS
IMMOBILIEN



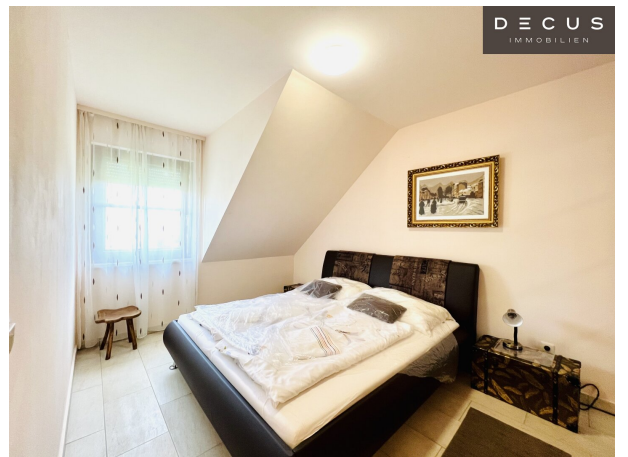
DECUS
IMMOBILIEN

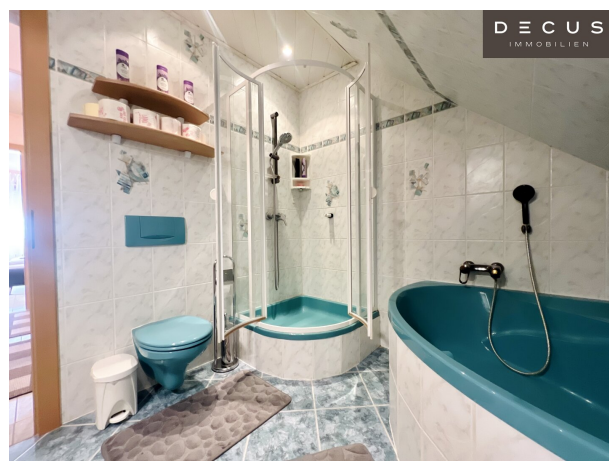
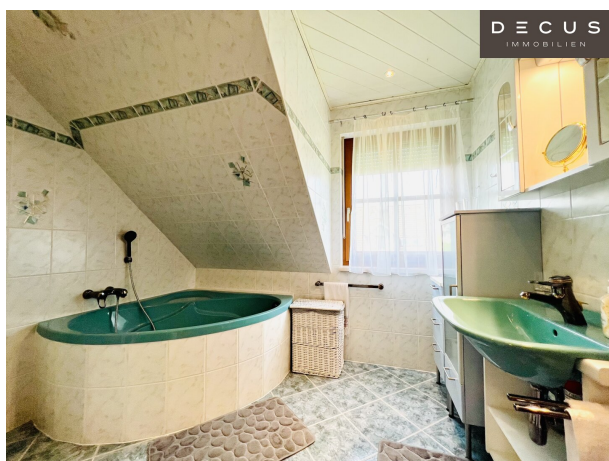
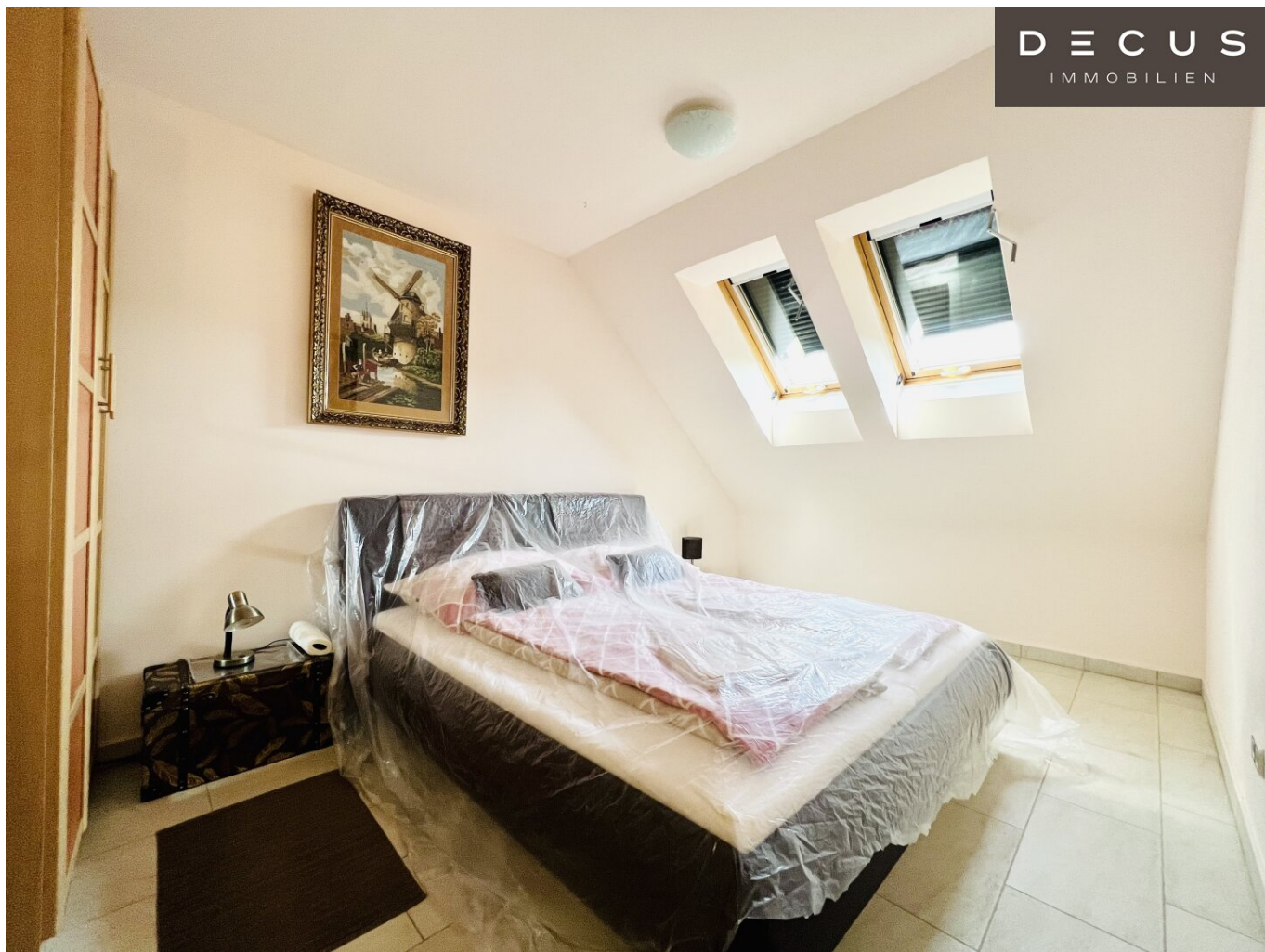


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN





DECUS
IMMOBILIEN

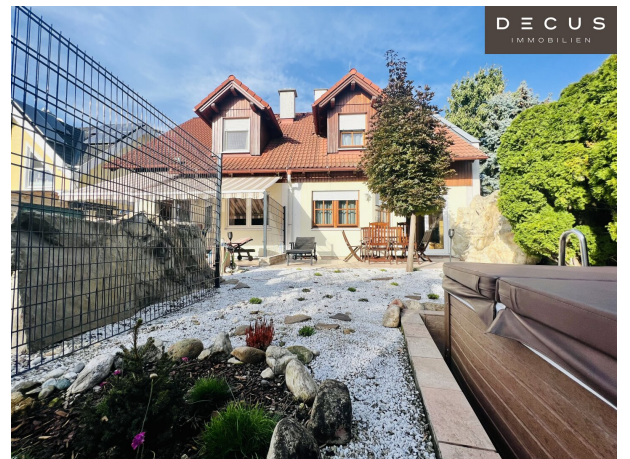
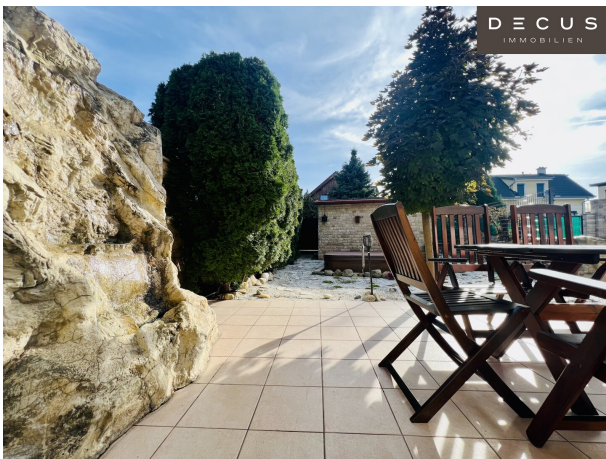


DECUS
IMMOBILIEN

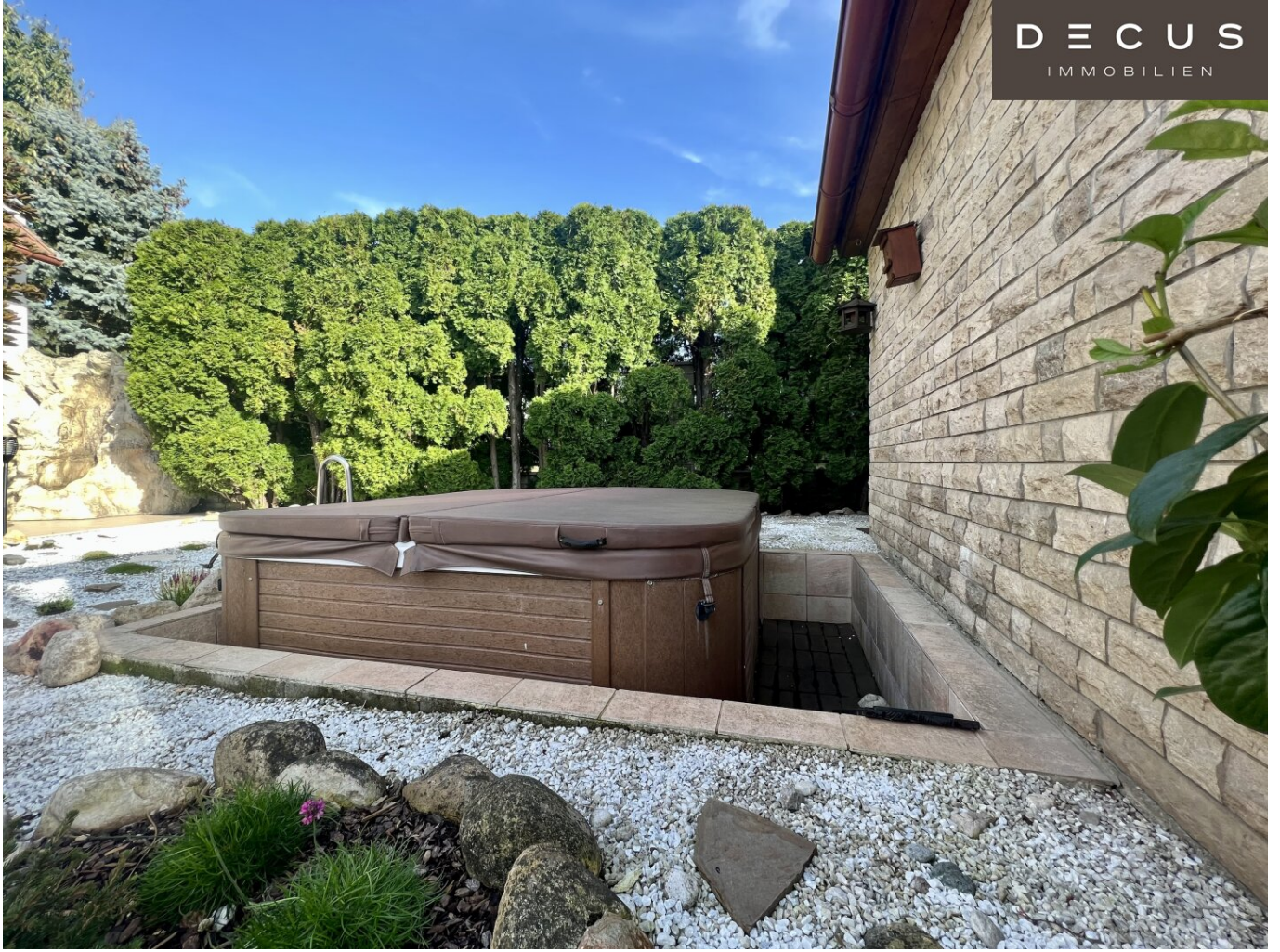


DECUS
IMMOBILIEN





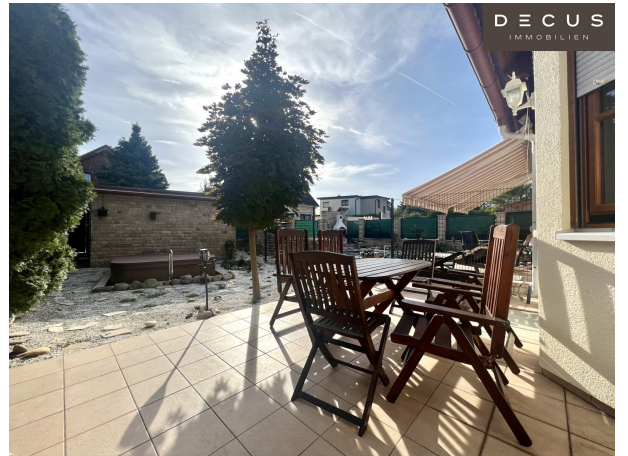
DECUS
IMMOBILIEN



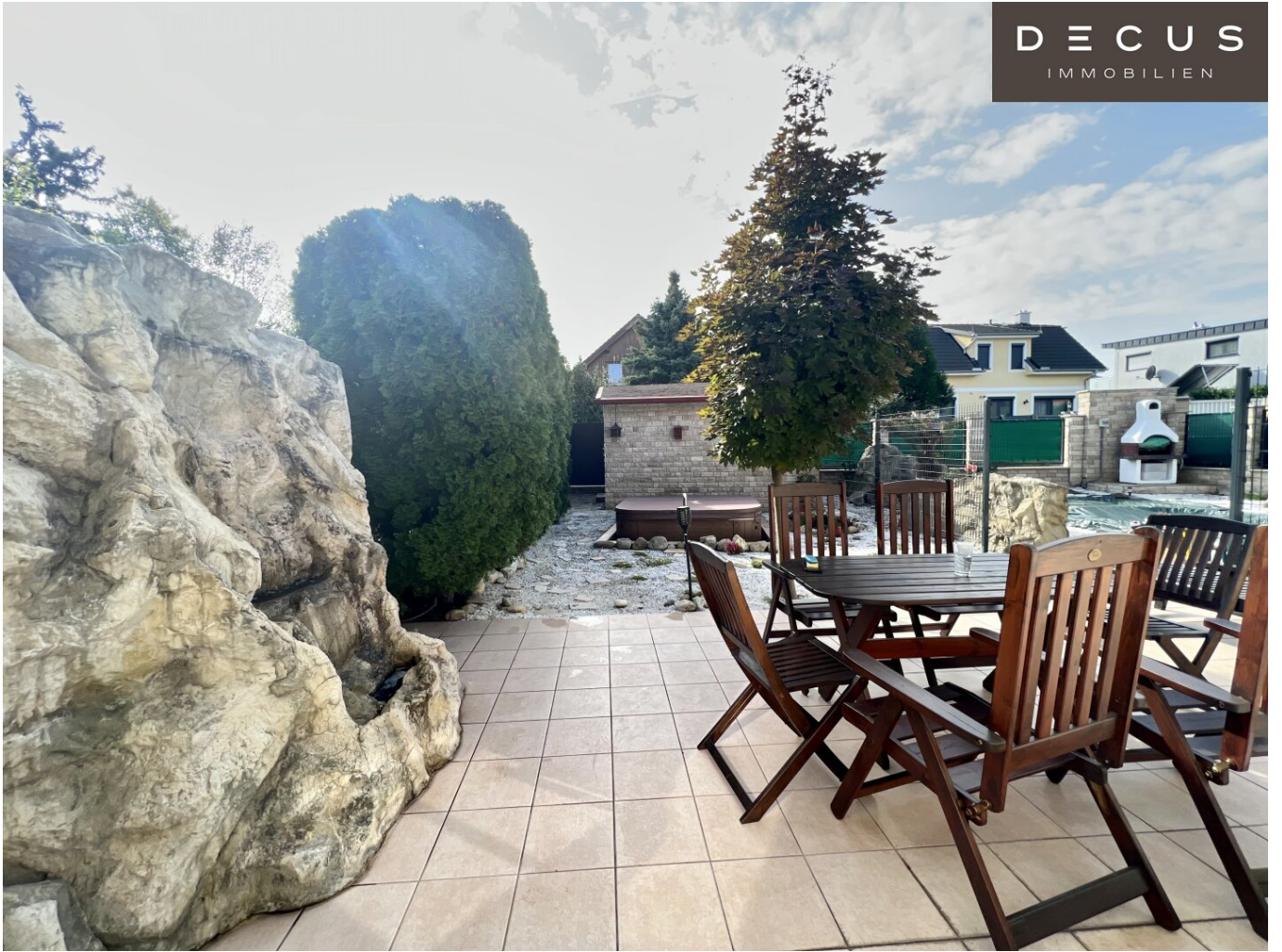
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



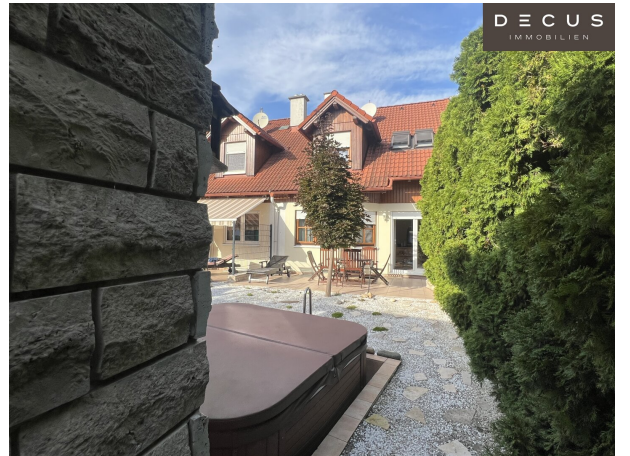
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



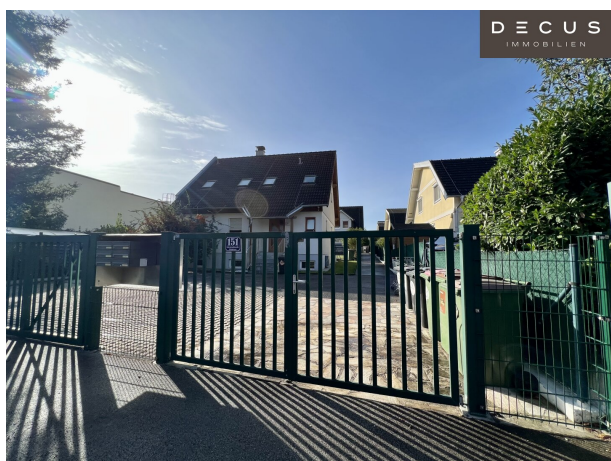




DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS

IMMOBILIEN

Liesingbachstraße

☀️ 31°

Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte in absoluter Ruhelage - kleiner gepflegter Garten mit Südausrichtung, Parkplatz vorhanden

- Versteckte Doppelhaushälfte bietet viel Privatsphäre
- Beste Infrastruktur, U1 ca. Gehminuten, Bus direkt ums Eck, umgeben von Wäldern und Grünflächen, ein Paradies!
- 3 Schlafzimmer, Option noch zwei weitere Schlafzimmer zu schaffen
- 2 WCs
- 1 Badezimmer im OG, eine weitere Dusche und WC im Keller
- Das Haus kann bei Interesse komplett möbliert übernommen werden!! Die Möbel sind neuwertig, teilweise neu und unbenutzt, da das Haus seit 2004 nicht bewohnt war!
- Absolute Ruhelage! Wunderschöne Umgebung, der Liesingbach, die Felder und Wälder ringsum, laden zu ausgiebigen Spaziergängen ein!
- Dennoch super Infrastruktur auch ohne Auto! U1 ca. 10 Gehminuten entfernt oder nur zwei Stationen mit dem Bus direkt ums Eck!

Zum Verkauf gelangt eine bestens gepflegte Doppelhaushälfte, mit Baujahr 1999. Es handelt sich um ein ELK Haus.

Das Haus verfügt im Erdgeschoss und Obergeschoss über ca. 120 m² bestens aufgeteilte Wohnnutzfläche. Der Keller (Fenster vorhanden) verfügt neben der Haustechnik, ebenso über adaptierbare Wohnräume sowie Dusche und WC, und erweitert somit den Wohnraum.

Der Dachboden könnte noch ausgebaut werden.

Das Haus war seit 2004 kaum bewohnt und wurde nur gelegentlich vermietet und befindet sich daher in bestem Zustand.

Sämtliche Räume sowie die Haustechnik, sind bestens gepflegt und wurden regelmäßig gewartet.

Das Haus besticht neben seiner Ruhelage, mit bester Infrastruktur und optimaler Raumaufteilung. Es liegt in einer ruhigen Siedlung und ist von der Liesingbachstraße, als auch

von der Eckhelgasse (Sackgasse) aus zu erreichen.

Der kleine überschaubare Garten ist äußerst gepflegt und mit viel Liebe zum Detail dekorativ gestaltet!

Eine dichtgewachsene Thujenhecke wahrt Privatsphäre, winterharte Gartensträucher sorgen für einen gepflegten Anblick auch im Winter. Derzeit ist der Garten mit pflegeleichtem weißen Kies belegt. Ein Anschluss für einen Jacuzzi ist ebenso vorhanden.

Ein Stellplatz ist dem Haus zugeordnet, Zufahrt von der Liesingbachstraße. Außerdem bietet eine gemauerte Gartenwerkstatt mit Rolltor Platz für Fahrräder oder Motorrad und Gartengeräte.

Die Haushälfte kann bei Interesse mit samt der Möbel (alle funktionsfähig, gepflegt und neuwertig) übernommen werden.

Highlights:

- absolute Ruhelage
- sehr gepflegtes Haus mit guter Nachbarschaft
- sehr gepflegter Garten mit Sonnenterrasse, Südausrichtung!!
- Stellplatz, generell sehr gute Parkplatzsituation
- 3 getrennt begehbare Schlafzimmer
- sehr praktische Raumaufteilung!! Alle Räume zentral begehbar plus großer Keller!

Raumaufteilung:

Das Haus besteht aus vier Stockwerken: **KG, EG, 1.OG, Dachboden**

Die Wohnräume liegen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Hauses.

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Vorraum und großzügiger Garderobennische, Gäste WC
- Zugang zum offenen Wohn - Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Wohnzimmer mit runder Sitzecke und Blick in den eigenen Garten

- Wohnzimmer mit Kamin
- Küche mit Fenster
- Die Küche ist als Einbauküche separate gestaltet und könnte mit dem Einbau einer Türe vom Wohnraum getrennt werden.

Obergeschoss:

- vom Wohn-Essbereich aus führt eine Holztreppe mit Galerie zum Schlafbereich
- Galerie von welcher aus alle Zimmer separat begehbar sind
- drei ähnlich große Schlafzimmer, alle mit Gartenblick.
- Badezimmer mit WC, großzügiger Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken

Kellergeschoss:

Ein gepflegter und verflister Keller bietet neben Platz für Haustechnik und Stauraum, die Möglichkeit ein Gästezimmer zu schaffen, Oberlichten Fenster sind im Keller vorhanden und sorgen für ein angenehmes Raumklima und Tageslicht.

Ein Badezimmer, Dusche mit WC und Waschbecken ist vorhanden. Ein Raum verfügt über einen Starkstromanschluss und würde sich bestens als Raum für eine Sauna eignen.

Dachboden:

Der Dachboden ist derzeit ungenutzt. Aktuell bietet er Platz für Stauraum.

Durch eine mögliche Dämmung, könnte er eventuell als zusätzlicher Raum genutzt werden.

Ausstattung:

- Außenbeschattung
- mehrfach verglaste hochqualitative Holzfenster
- Fußbodenheizung
- Gasetagenheizung
- Warmwasserspeicher

- Küche ist voll ausgestattet mit Geschirrspüler, E-Herd, Backofen, Mikrowelle, Kühlschrank mit Tiefkühler

- Gäste - WC vorhanden

Lage:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitengasse, zwischen Liesingbachstraße und Eckhelgasse.

Ringsum die Siedlung finden sich ausgedehnte Felder, Parks und Grünflächen sowie der Liesingbach.

Außerdem der Kurpark Oberlaa und die beliebte Therme Oberlaa.

Öffentliche Anbindung ist durch die S-Bahnstation Wien Blumental, die U1 Station Oberlaa, den Bus 16A ab Rosiwalgasse Richtung Alaudagasse bestens gegeben.

Für den Individualverkehr ist die Autobahnanknüpfung hervorragend.

Nahversorgung:

Umliegend befinden sich zahlreiche Restaurants, Lokale, Heurigen.

Billa, Hofer, JET Tankstelle

Betriebskosten aktuell Stand 1.8.2023:

Gas ca. € 177,- pro Monat - wenn bewohnt geschätzt ca. € 300,- p.m.

Strom ca. € 27,- p.M. - wenn bewohnt geschätzt ca. € 150,- p.m.

Wasser ca. € 120,- pro Quartal

Müllabfuhr ca. € 102,- p.Q.

Rauchfangkehrer € 44,- (1x jährlich)

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Paulina Joven** unter der Mobilnummer **+43 660 74 55 917** und per E-Mail unter **joven@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m

Apotheke <500m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <4.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <250m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Bank <1.750m

Geldautomat <1.750m

Post <1.250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap