

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit viel Potenzial in absoluter Ruhelage



Eckdaten der Immobilie:

Wohnfläche:	ca. 52,10m ²	
Eigentumsform:	Wohnungseigentum	
Mobiliar:	Küche, Bad, weitere Möbel gemäß Bildern (teilmöbliert)	
Baujahr Haus:	1962	
Heizung:	Gasetagenheizung (Junkers Gastherme)	
Stockwerk:	1. Stock, kein Lift	
Zustand:	gepflegt	
Zimmer:	2 plus separate Küche	
Bad:	1 (Badewanne und Waschmaschinenanschluss)	
WC:	1	
Beziehbar:	nach Kaufvertragsunterzeichnung, Wohnung ist bestandsfrei	
Energieausweis:	HWB	125,4 kWh/m ² a (Klasse D)
	f _{GEE}	2,73 (Klasse E)
Monatliche Kosten:	Betriebskosten:	€ 160,69 inkl. 10% USt.
	Reparaturrücklage:	€ 61,37
	Gesamt:	€ 222,06 pro Monat
Rücklage:	Reparaturrücklage:	€ 150.556,27 (Stand: 15.10.2024)
Kaufpreis:	€ 219.000, --	
Provision:	3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.	
GB-Eintragungskosten:	1,1 %	
Grunderwerbssteuer:	3,5 %	

Objektbeschreibung:

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ihre ruhige Lage in einer gepflegten, kleinen Wohnanlage. Im 1. Stock gelegen, bieten die Ausblicke in einen ruhigen Innenhof und auf der anderen Seite in einen Garten ein wahres Refugium abseits des städtischen Trubels. Trotz der idyllischen Ruhe sind Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden: In nur 5 Gehminuten erreichen Sie die Badner Bahn und in 10 Minuten die U6-Station Siebenhirten.

Ein Gemeinschaftsgarten hinter dem Haus lädt zum Entspannen ein und bietet eine grüne Wohlfühloase – der perfekte Rückzugsort nach einem langen Tag.

Die Wohnung wird über eine moderne Gastherme von Junkers beheizt, und alle Fenster sind in sehr gutem Zustand. Besonders hervorzuheben ist das kürzlich erneuerte französische Fenster im Wohnzimmer. Bis vor Kurzem wurde die Wohnung als Anlageobjekt genutzt und steht nun bestandsfrei zur Verfügung. Dies eröffnet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemütliches Eigenheim oder als solide Kapitalanlage. Die Wohnung ist in gepflegtem Zustand und sofort bezugsfertig. Eine Modernisierung wird jedoch empfohlen, um das volle Potenzial dieser Immobilie zu entfalten und ihren Wert weiter zu steigern.

Raumaufteilung:

- Geräumiger, zentraler Vorraum, von dem aus alle Räume separat begehbar sind
- Badezimmer im charmanten Retrostil mit Badewanne, Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Gemütliche Küche mit Blick ins Grüne (7,3 m²)
- Ruhiges, nordseitiges Schlafzimmer, das im Sommer angenehm kühl bleibt, mit Blick auf einen alten Baum (12,5 m²)
- Sonniges, sehr großzügiges Wohnzimmer (20 m²) mit französischem Fenster und Südausrichtung
- Separate Toilette

Lage und Infrastruktur:

Der 23. Wiener Gemeindebezirk, Liesing, bietet eine harmonische Mischung aus urbanem Flair und perfekter Infrastruktur. Eingebettet zwischen einem Innenhof und einem Garten, genießen Sie absolute Ruhe – auch bei offenen Fenstern.

- 700 m (10 Minuten zu Fuß) zur U6-Station Siebenhirten
- 300 m (5 Minuten zu Fuß) zur Badner Bahn

Diese Wohnung ist eine ideale Gelegenheit für alle, die eine ruhige und dennoch sehr gut angebundene Lage im schönen Liesing suchen.

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen sehr gerne auch abends oder am Wochenende zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartnerin:



Katharina Kasperkovitz
Mobil: +43 664 460 0822
E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu
www.gut-wohnen.eu

Haftung:

Alle Angaben, insbesondere Größenangaben stammen vom Eigentümer und sind unverbindlich und ohne Gewähr, eine Haftung hierfür unsererseits ist ausgeschlossen.





Wohnungsplan:

