

Dr. Vospernik Immobilien GmbH
 Seidlgasse 19
 A-1030 Wien
 Tel: +43 (0)1 / 718 48 02
 Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90

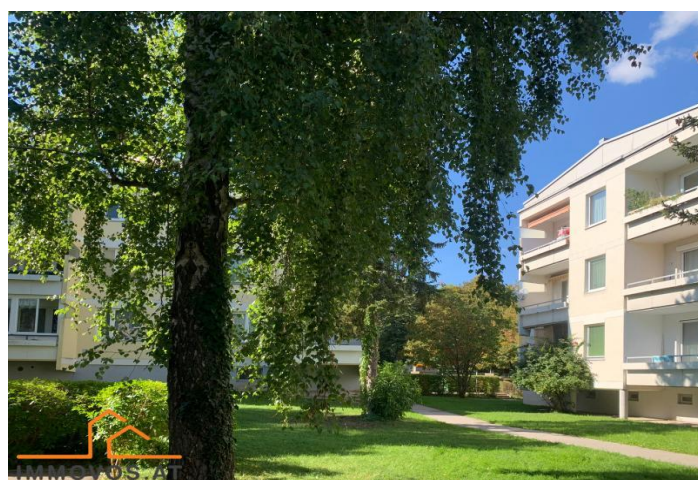


Sabine Kolb

☎ +43 676 / 480 81 81
 📞 +43 (0)1 / 718 48 02
 ✉ kolb@immovos.at

Datum: 28. 03. 2023

*** WOHNEN IM PARK ***



ÜBERBLICK

Objekt ID: 44579
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 23., Liesing
Ort: Wien 23., Liesing
Lage: Rodaun
Verkehrsanbindung: siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis: € 225.000,00
Betriebskosten (ex. USt): € 165,35
sonst. Kosten (ex. USt): € 57,48
mtl. Kosten (inkl. USt.): € 239,37
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 55,00 m²
Nutzfläche ca.: 55,00 m²
Gesamtfläche ca.: 55,00 m²
Loggia Fläche ca.: 5,00 m²

WOHNEN im GRÜNEN in der WILLERGASSE in RODAUN

absolute HOFRUHELAGE

kein Visavis - Südausrichtung

idyllische Wohnhausanlage in einer großzügigen Parkanlage

Prominente Nachbarn: in einer nachbarlichen Villa wurde 2008 der Film „der Echte Wiener 2 - Die Deppat'n und die Gspritzt'n“ mit Karl Merkatz gedreht

Die rd. 55 m² große Wohnung ist im 1. Halbstock ohne Lift gelegen, nicht barrierefrei und aufgrund ihres Grundrisses ideal geeignet für Pärchen und Singles.

Gutes Anlageobjekt - freier Mietzins erzielbar

Raumprogramm: (siehe Planskizze)
 - die sonnige Loggia vergrößert Ihr Zuhause ins Freie

Kellerfläche ca:	4,00 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1972
Stockwerk:	1. Halbstock hofseitig
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz. Loggia:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Apartmentheizung
Heizwärmebedarf:	96 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	2,1
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓
Gartennutzung	✓

und verspricht herrliche Sonnenstunden und Urlaubsgefühle auf "Balkonien"

- Vorraum
- die Küche mit Gasanschluss wartet auf Ihre Einrichtungsideen
- Wohnzimmer mit abgegrenztem Schlafbereich 32 m²
- Badezimmer
- separate Toilette
- Abstellraum

es wäre möglich den Schlafraum mit der Küche zu tauschen.

Vorteil: Schlafzimmer mit Blick ins Grüne

Ausstattung:

Gasetagenheizung mit neuen Heizkörpern
Parkettboden neu versiegelt
Bad mit Dusche, Handtuchheizkörper
Toilette extra
Isolierglasfenster
Gemeinschafts-SAT-Anlage
A1-Internet
fast Raumhohe Fenster, daher super hell
Raumhöhe 2,62 Meter

Das Haus wurde ca. 1972 erbaut und bietet Ihnen ein großes Kellerabteil und einen barrierefreien Fahrradabstellraum. Für Ordnung in der Anlage sorgt ein Hausmeister.

Energieausweis von HWB 96 kWh/m²a und fGee 2,1.

Lage:

Die Willergasse liegt eingebettet zwischen Zugberg und Maurerwald

Der Liesingbach mit seinem Promenadeweg lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein

Das Liesinger- und Höpflerbad befinden sich in rd. 2 km Entfernung

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig rasch zu erreichen

zb BILLA 270 m, Spar und Apotheke 440 m

Verkehrsanbindungen:

Schnellbahn: S1, S2, S3, S4 Bahnhof Liesing ca 2 km

Buslinien: 60 A und Nachtautobus (Willerbrücke 150 m), 253 und 254 auf der Breitenfurter Straße

Auf den Punkt gebracht:

Diese hübsche Wohnung bietet Ihnen durch Ihre Ausstattung ein wunderschönes Zuhause.

Der überdachte Außenbereich lädt zu entspannten

Genussmomenten ein.
Großzügige fast raumhohe Fensterfront, daher super hell
Die gute Wohnlage inklusive öffentlicher Verkehrsanbindung und bester Infrastruktur runden dieses schöne Gesamtpaket harmonisch ab.

Konditionen:
Kaufpreis 225.000,- Euro

Monatliche Kosten:
Betriebskosten: 182,-
Beitrag zur Rücklage: 58,-
Gesamt: rd. 240,- Euro

Strom und Gas werden nach Ihrem individuellen Verbrauch vorgeschrieben.

Derzeit befinden sich im Rücklagenfond rd. 230.000,- Euro

Habe ich Sie von dieser großartigen Wohnung überzeugt?
Gerne schicke ich Ihnen das Exposé zu und vereinbare einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.
Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Sie wollen auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?
Ich mache das gerne professionell und mit Begeisterung für Sie!

Sabine KOLB 00436764808181 kolb@immovos.at



