

## **3-Zimmer-Wohntraum mit Balkon, komplett saniert in Mauer**



01\_Titel

**Objektnummer: 2279\_2736**

**Eine Immobilie von RE/MAX Living in Wien-Liesing**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 200,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,23
<b>Gesamtmiete</b>	1.390,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.046,09 €
<b>Kaltmiete</b>	1.390,01 €

## Ihr Ansprechpartner



### Stefan Bouvier

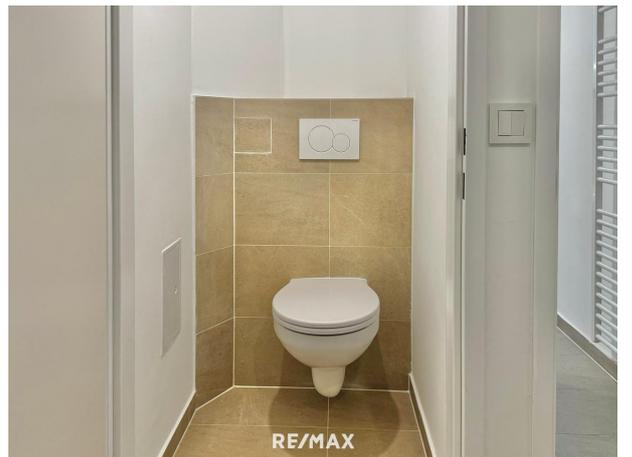
RE/MAX Living in Wien-Liesing  
Kirchenplatz 6/8/1  
1230 Wien

H +43 664 42 33 438  
F +43 1 886 05 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

Von der Straße aus in zweiter Reihe, und somit herrlich ruhig gelegen, finden wir diese wunderbare 3-Zimmer-Wohnung in einem ca. 1970 erbauten Gebäude. 360° Fotos exklusiv auf [www.remax.at/2279-2736](http://www.remax.at/2279-2736) Entweder Sie kommen zu Fuß, oder Sie parken Ihren PKW in der zu Wohnung gehörenden Garage und gelangen über den Keller ins Stiegenhaus, und erreichen im zweiten Stock den Eingang zu Ihrer Wohnung. Der zentrale Vorraum bietet nicht nur ausreichend Platz für Ihre Garderobe, auch sind von hier aus alle weiteren Zimmer zu begehen. So findet sich auf der rechten Seite der ausnehmend große Wohn-Essbereich mit offener Küche und dem Ausgang zum Balkon. Die Küche ist nagelneu und wurde erst vor wenigen Tagen eingebaut. Aufgrund der großen Fensterflächen auf der West- und Südseite erscheint der Raum wunderbar hell und freundlich. Auf dem anschließenden Balkon kann man in den warmen Monaten nach einem arbeitsreichen Tag herrlich die Seele baumeln lassen. Auf der Stirnseite der Wohnung, vom Vorraum aus gesehen, gelangen wir in das ebenfalls komplett neu eingerichtete Badezimmer mit Badewanne, sowie daneben die neue separate Toilette. Wenden wir uns vom Vorraum aus nach links befinden sich dort zwei weitere Zimmer, die durch einen hübschen Rundbogen erreichbar sind. Völlig ruhig gelegen können hier ein Schlafzimmer und ein Kinder- oder Arbeitszimmer genossen werden. Die gesamte Wohnung wurde kürzlich saniert, neben dem obligaten Ausmalen wurden alle Böden neu verlegt, wobei ein ausgesprochen hochwertiger Parkett in den Wohnräumen, sowie ausgesuchte Fliesen in den Nassräumen gewählt wurden. Auch wurde der Grundriss dahingehend verändert, dass eine offene Küche möglich gemacht wurde. Mit viel Fingerspitzengefühl wurde hier ein wunderbares Wohngefühl geschaffen. Zwei Abstellräume, ein kleinerer ohne Fenster, sowie ein größerer mit Fenster, in dem sich auch der Waschmaschinenanschluss befindet, sowie ein praktisches Kellerabteil in unmittelbarer Nähe zum Garagenplatz runden das tolle Angebot dieser Wohnung ab. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe, genauso wie Kindergärten, Schulen und Restaurants. Der Ortsteil Mauer ist bekannt für Weinbau und somit seine großartigen Heurigen. Die Haltestelle der Buslinie 58B befindet sich in unmittelbarer Nähe, wodurch wir schnell sowohl das Zentrum Hietzings als auch die Anschlussstelle am Liesinger Platz erreichen können. Aber auch mit dem PKW ist sowohl die Wiener Innenstadt als auch die West- und Südausfahrt schnell erreichbar. Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie mich gleich für Ihren persönlichen Besichtigungstermin in dieser wunderbaren Wohnung! Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Hinweis für Mietinteressenten: Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrags beauftragt. Deshalb ist es uns gemäß §17a Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen. Das bedeutet für Sie: - Wie sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und NICHT als Doppelmakler tätig. - Sie gehen bezüglich dieser Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1046,09	zzgl 10% USt.
-------	---	---------	------------------

Betriebskosten	€ 217,55	zzgl 10% USt.
----------------	----------	---------------

Umsatzsteuer	€ 126,37	
--------------	----------	--

-----

-		
Gesamtbetrag	€ 1390,01	

-----

-  
Heizwärme bedarf: 200.34 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz E  
wärmebedarf:  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 2.23  
Klasse D  
Faktor Gesamtenergieeffizienz:

Bewertung Ihrer Wohnimmobilie - Haus, Grundstück, Wohnung? Kostenloses Beratungsgespräch! Vereinbaren Sie einen Termin unter: [bewertung@remax-living.at](mailto:bewertung@remax-living.at)  
Durchschnittliche Vermarktungszeit: 60 Tage, erzielter Preis 97% vom Angebotspreis! Testen Sie uns! Starten Sie noch heute Ihre Karriere als Immobilienmakler in unserem Team! Wir bilden Sie professionell aus, mit dem Know-how der weltweiten Nr. 1! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 01/886 05 71 oder [office@remax-living.at](mailto:office@remax-living.at).