

**Provisionsfrei: Erstbezug nach Sanierung - Helle,  
kompakte 3-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage**



Josef-Benc-Gasse\_1-5-26\_1230\_Wien (40)

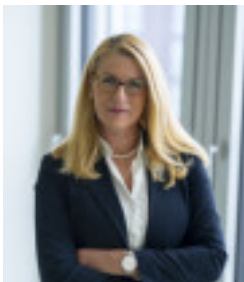
**Objektnummer: 128146\_40**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien, Liesing
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Wohnfläche:</b>	73,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 154,49 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,10
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	186,92 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

H +43 676 841 420-605

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

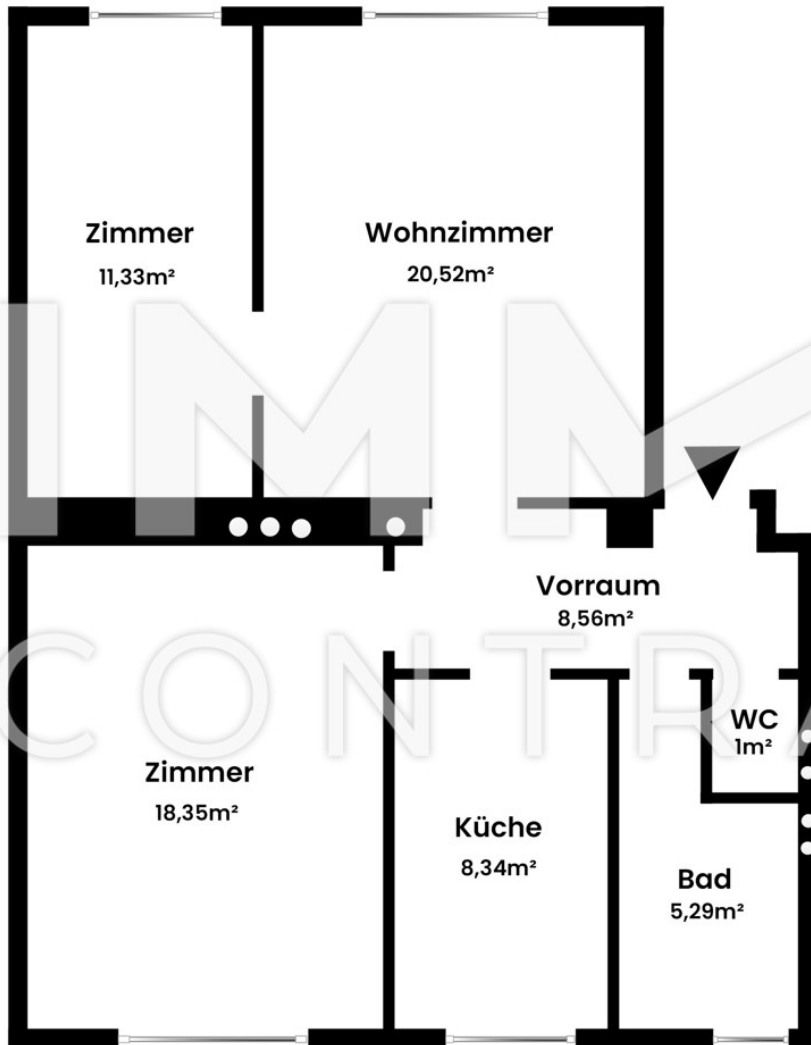












Top 26

Wohnnutzfläche 73,39m<sup>2</sup>  
Keller 3,1m<sup>2</sup>+7,85m<sup>2</sup>  
laut Nutzwertgutachten



## Objektbeschreibung

Erstbezug nach Komplettanierung .....und einen Waschmaschinen-Trockner (Kombigerät) von MIELE gratis bei Kaufanbot bis Jahresende!!! Diese lichtdurchflutete, kompakte und perfekt aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses in Erlaa - beste Infrastruktur ist garantiert. Damit ist sie hervorragend sowohl für Paare als auch eine kleine Familie geeignet. Die Wohnung wurde komplett nachhaltig saniert und modernem Wohnstandard angepasst. Sie besteht aus einem großen Wohn-/Esszimmer, Küche, 2 Schlafzimmern, Bad mit Dusche und Tageslicht, separatem WC und einem Vorraum. Vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit den großen Fensterflächen gelangt man in das kleinere der Schlafzimmer. Das zweite Schlafzimmer besticht durch seine Großzügigkeit mit ca. 18 m<sup>2</sup>. Die neue Küche wird Sie begeistern! In Tischlerqualität gefertigt, ist sie mit hochwertigen Geräten der Marke "Siemens" voll ausgestattet. Das neue Bad ist modern und geschmackvoll verfliest, mit einer Dusche, Waschbecken und Handtuchheizkörper ausgestattet und bietet genug Platz für eine Waschmaschine. Neuer Eichenparkettboden, hochwertige Sanitärausstattung, innenliegende Plissees für optimalen Sichtschutz, neue Innentüren und eine Gegensprechanlage komplettieren die hochwertige Ausstattung. Beheizt wird die Wohnung mit Infrarot-Hybrid-Heizkörpern, Warmwasser wird über einen modernen Elektrospeicher bezogen. Der Wohnung sind zudem 2 Kellerabteile mit ca. 3,1 m<sup>2</sup> und 7,85 m<sup>2</sup> zugeordnet - viel Stauraum ist damit gegeben. Alle Elektro- und Wasserleitungen, sowie TV- und Internetanschlüsse wurden auf den neuesten technischen Stand gebracht. Neue 3-fach verglaste Fenster sorgen für optimale Schall- und Wärmeisolierung. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich, Ihnen diese besonders schöne Wohnung zeigen zu dürfen! Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605