LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

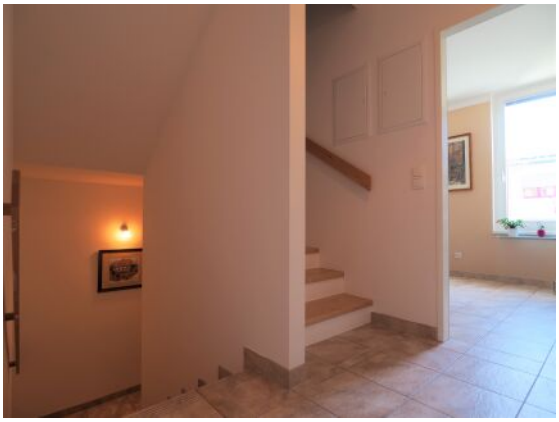
Erlaaer Straße 118/12, 1230 Wien | Haus | Objektnummer: 120715

HOCHWERTIGES 4 - ZIMMER REIHENHAUS, MIT LOGGIA, GARTEN UND SEEZUGANG / NÄHE U6 (3 MIN.)

Ihr Ansprechpartner
Daniel Masek
Immobilienberater
+43 660 18 34 006
dm@lim-broker.at
www.lim-broker.at

LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

HOCHWERTIGES 4 - ZIMMER REIHENHAUS, MIT LOGGIA, GARTEN UND SEEZUGANG / NÄHE U6 (3 MIN.)



Lage

Altmannsdorfer Straße, Perfektastraße, Meischlgasse, Carlbergergasse

Beschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt dieses **ca. 111m² große 4-Zimmer Reihenhaus, mit Loggia, Garten (ca.68m²) und Seezugang,** in sehr guter Lage des **23. Wiener Gemeindebezirks (Liesing).**

Das Objekt erstreckt sich über **3 Etagen (SG., EG., OG.)** und liegt in absoluter Ruhelage.

Die Liegenschaft ist **zentral begehbar** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung.**

Das 4-Zimmer Reihenhaus gliedert sich wie folgt:

- Vorraum mit Schleusen- Keller- und Garagenzugang (ca.13m²) NO (SG.)
- Esszimmer/Kinderzimmer (ca.11m²) NO (EG.)
- Separates WC mit Handwaschbecken (EG.)
- Wohnküche mit Loggia- und Gartenzugang (ca.36m²) SW (EG.)
- Arbeitszimmer/Kinderzimmer (ca.11m²) NO (OG.)
- Badezimmer mit Dusche, Wanne, WC, Doppelwaschbecken und Sprossenheizung (ca.9m²) (OG.)
- Schlafzimmer (ca.15m²) SW (OG.)

Die moderne Wohnküche ist mit allen Geräten bestückt und ist zusätzlich mit einem **Kaminofen**, als auch einem **Oberlicht (Deckenfenster)** ausgestattet. **Rollladen** sind im Vorraum (SG.) und in der Wohnküche (EG.) zu finden (im Vorraum manuell und in der Wohnküche elektrisch bedienbar). Des Weiteren ist das Erdgeschoss mit einer **Fußbodenheizung** versehen. Im Sockelgeschoss (Vorraum) und im Obergeschoss befinden sich Radiatoren (Heizkörper). Der **Waschmaschinenanschluss** befindet sich im Keller (Abstellraum), der ebenso wie der Vorraum und die Schleuse, im Sockelgeschoss zu finden ist. Die **Loggia** ist mit einer **Außenbeleuchtung**, einer **Außensteckdose**, einen **Wasseranschluss** und einer elektrisch bedienbaren **Markise** ausgestattet. Des

Weiteren befindet sich eine Bewässerungsanlage im Garten (Bewässerungscomputer). Der **See** sowie der **Spielplatz** ist für alle Bewohner der Anlage angedacht. Ein **Garagenstellplatz** kann gegebenenfalls angemietet oder gekauft werden (dies ist im Falle eines Ankaufs mit den Anbietern abzuklären). Ein großzügiger **Fahrradraum** ist ebenso vorhanden. Die monatlichen Kosten für **Heizung, Strom und Warmwasser** belaufen sich aktuell auf **€ 207,00,--.** Verwaltet wird die Liegenschaft von **EM-Immobilien.**

Liesing ist ein ausgedehnter Bezirk mit Wohn- und Gewerbegebieten und liegt im Südwesten Wiens. Der Bezirk umfasst die Ufer des Liesingbachs vom Wienerwald im Westen, bis ins Wiener Becken im Osten. Hier steht auch die in den 1970er-Jahren erbaute Wotrubakirche, ein eindrucksvolles, asymmetrisches Bauwerk aus Betonblöcken. Im barocken Hofmannsthal-Schlössl lebte einst der Schriftsteller Hugo von Hofmannsthal. Das in den 1870er-Jahren errichtete Aquädukt Liesing überspannt den Liesingbach. In rustikalen Heuriger-Weinschenken nahe dem Wienerwald werden Weine aus der Region und einfache Wiener Spezialitäten serviert.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, sind in wenigen Minuten zu erreichen. Außerdem ist die öffentliche Verkehrsanbindung als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **U6 Erlaaer Straße** (Floridsdorf-Siebenhirten), **64A Zouvalgasse** (Atzgersdorf, Ziedlergasse-Liesing), **61A Hetmanekgasse** (Liesing-Vösendorf-Siebenhirten), **BB Schönbrunner Allee** (Wien Oper-Baden Josefsplatz).

HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFEN.

FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at ZUR VERFÜGUNG.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB") als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber") und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: http://www.lim-broker.at/de/agb), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 111 m²
Nutzfläche:	ca. 124 m²
Gesamtfläche:	ca. 179 m²
Gartenfläche:	ca. 55 m²
Kellerfläche:	ca. 9 m²
Loggiafläche:	ca. 13 m²

Zimmer:	4
Bäder:	1
WCs:	2
Abstellräume:	1
Gärten:	2
Keller:	1
Loggien:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung, Kamin

Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
Baujahr:	2010

Energieausweis

Gültig bis:	31.10.2029
HWB:	B 37,1 kWh/m²a
fGEE:	A 0,79

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV

WCs:	Toilette
Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Gartennutzung, Kinderspielplatz, Seezugang

Preisinformationen

Kaufpreis:	599.000,00 €

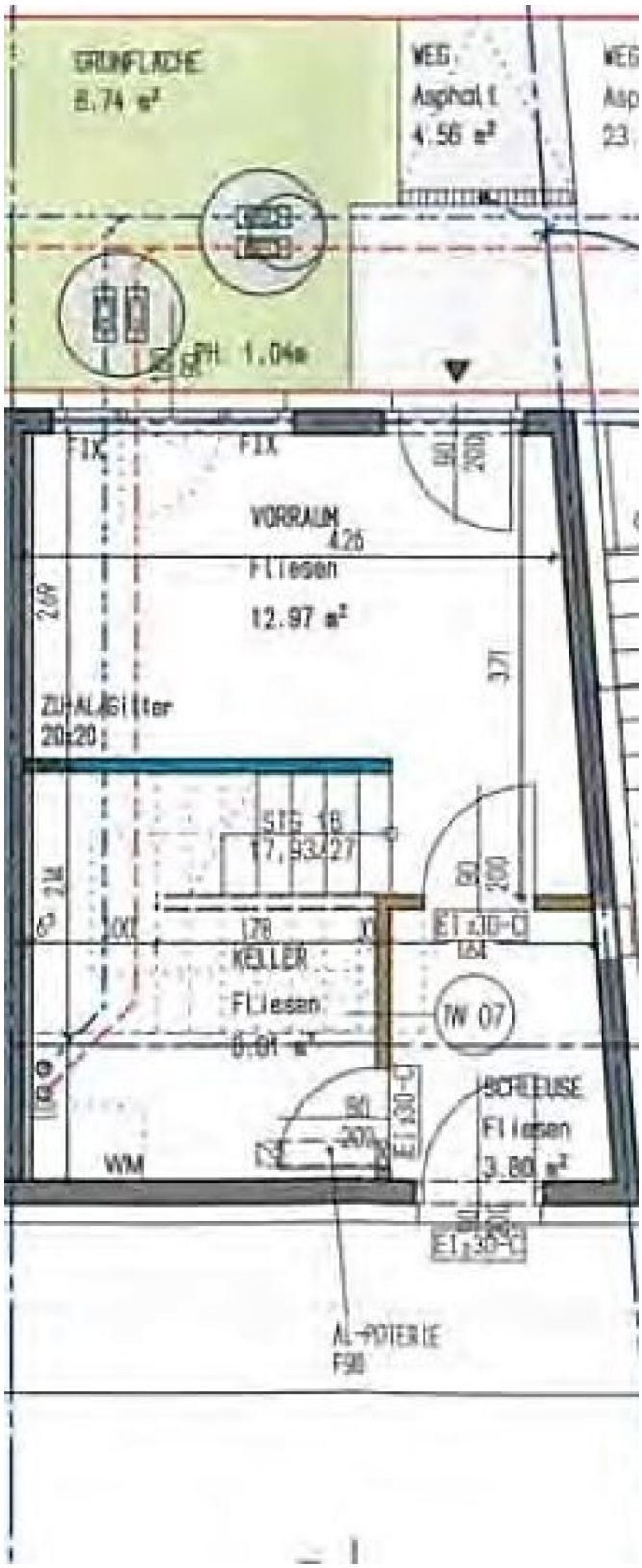
Betriebskosten:	116,98 €
Reparaturrücklage:	117,48 €
Umsatzsteuer:	11,70 €
Monatliche Gesamtbelastung:	246,16 €

Reparaturrücklage:	97.700,00 € per 31.12.2021

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Sockelgeschoss (SG.)

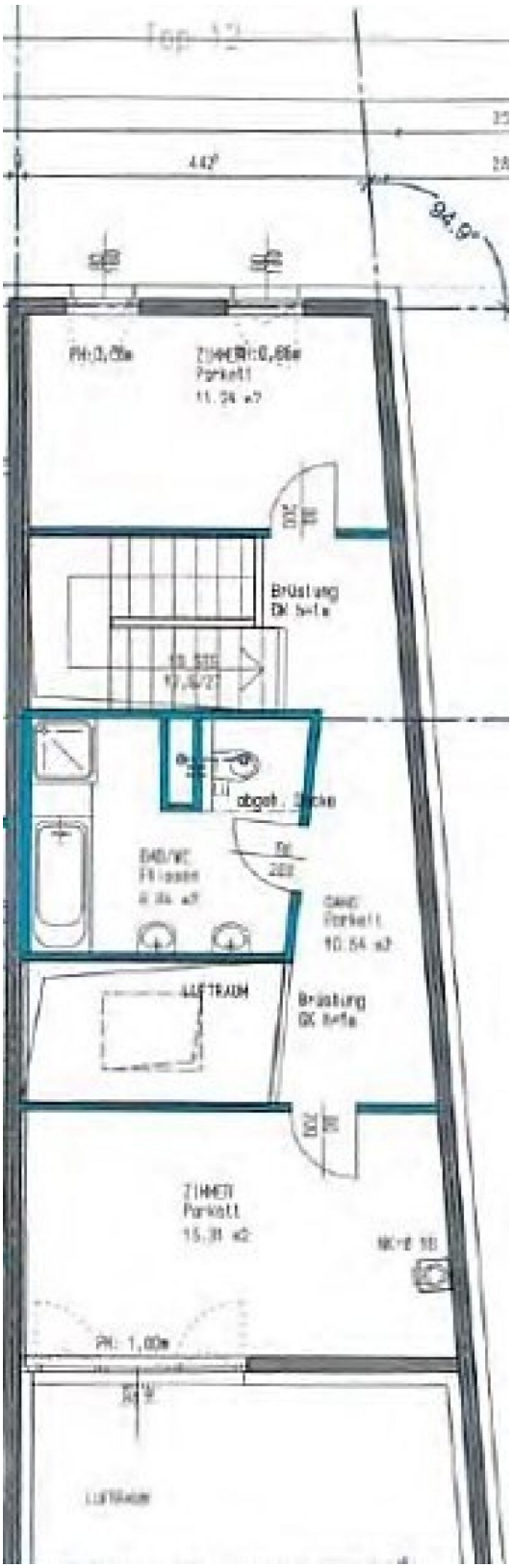


LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Erdgeschoss (EG.)

LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Obergeschoss (OG.)



LIM-BROKER GmbH
Albertgasse 1A, 1080 Wien

T +43 1 40 25 400
E office@lim-broker.at

FN 410687b (HG Wien)
UID ATU68510499

IBAN AT052011129264330102
BIC GIBAATWWXXX

LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Plan Anlage

LIM-BROKER GmbH
Albertgasse 1A, 1080 Wien

T +43 1 40 25 400
E office@lim-broker.at

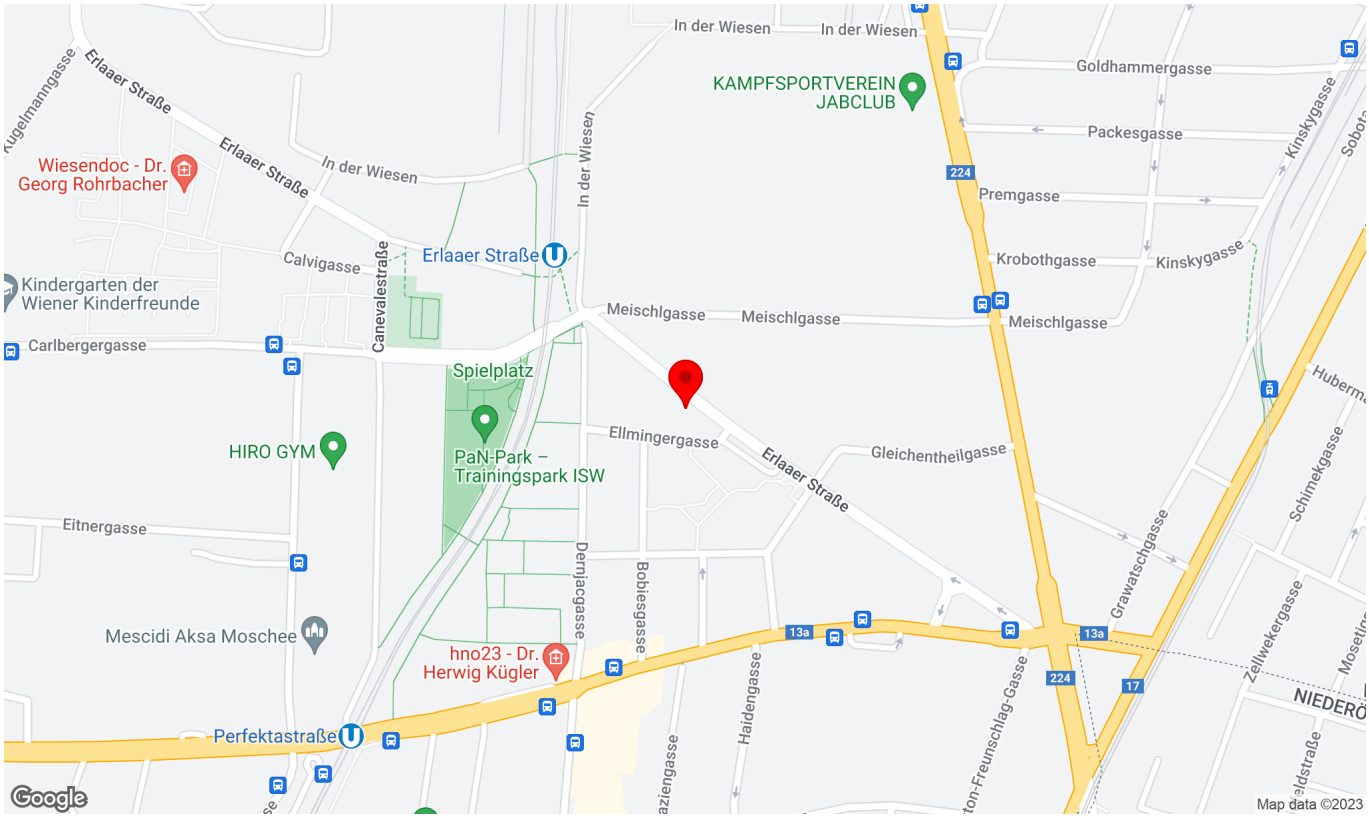
FN 410687b (HG Wien)
UID ATU68510499

IBAN AT052011129264330102
BIC GIBAATWWXXX

LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Lage

Erlaaer Straße 118/12, 1230 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	350 m
Apotheke	1.150 m
Klinik	3.775 m
Krankenhaus	1.450 m

Nahversorgung

Supermarkt	150 m
Bäckerei	1.200 m
Einkaufszentrum	1.200 m

Verkehr

Bus	325 m
Straßenbahn	2.750 m
U-Bahn	200 m
Bahnhof	250 m
Autobahnanschluss	1.075 m

Kinder & Schulen

Schule	300 m
Kindergarten	175 m
Universität	4.875 m
Höhere Schule	4.650 m

Sonstige

Bank	1.175 m
Geldautomat	400 m
Post	1.150 m
Polizei	1.175 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap