

1230 Wien, Liesing | Haus | Objektnummer: 56426

## Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung am Rosenhügel



Ihr Ansprechpartner

**Aurelian Tranc**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

## Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung am Rosenhügel



*Detail-Fotos folgen!*

### HIGHLIGHTS:

- **SCHLÜSSELFERTIGER ERSTBEZUG** nach Sanierung
- **RUHIGE LAGE**
- **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG** fußläufig erreichbar
- **LUFTWÄRMEPUMPE MIT FUSSBODENHEIZUNG**

### INFOS ZUM HAUS:

- **BEZIEHBAR:** sofort
- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 168,05m<sup>2</sup>
- **GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:** ca. 460,00m<sup>2</sup>
- **EBENEN:** 3
- **ZIMMER:** 6
- **HEIZUNG:** Luftwärmepumpe - Fußbodenheizung
- **KLIMA:** Ja
- **KÜCHE:** Anschlüsse vorhanden
- **AUSSTATTUNG:** Parkettböden, 3-Scheiben-Isolierverglasung, Laufen und Hansgrohe
- **HWB:** folgt
- **KLASSE:** folgt

### KOSTEN:

- **KAUFPREIS: € 1.200.000,--**

### NEBENKOSTEN, WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- **PROVISION:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.
- **KAUFVERTRAGSERRICHTUNG**

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses schöne Haus näher bringen zu dürfen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 460 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 168,05 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung
Balkonfläche:	ca. 6,82 m <sup>2</sup>		
Zimmer:	6		
Bäder:	3		
WCs:	3		
Abstellräume:	1		
Balkone:	1		

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
Boden:	Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Stellplatzart:	Parkplatz
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Extras:	Abstellraum

## Preisinformationen

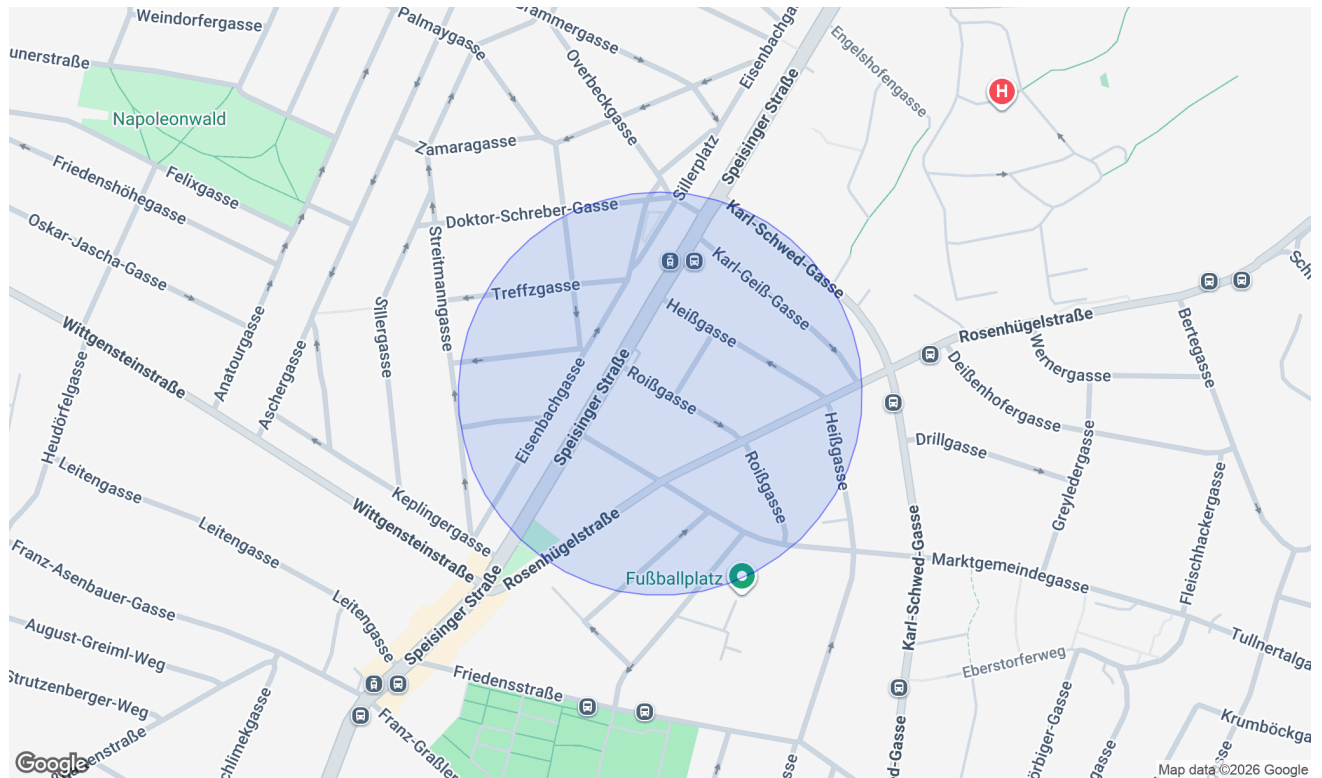
Kaufpreis:	1.200.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Weitere Fotos



## Lage

1230 Wien, Liesing



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	2.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	3.500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

### Kinder & Schulen

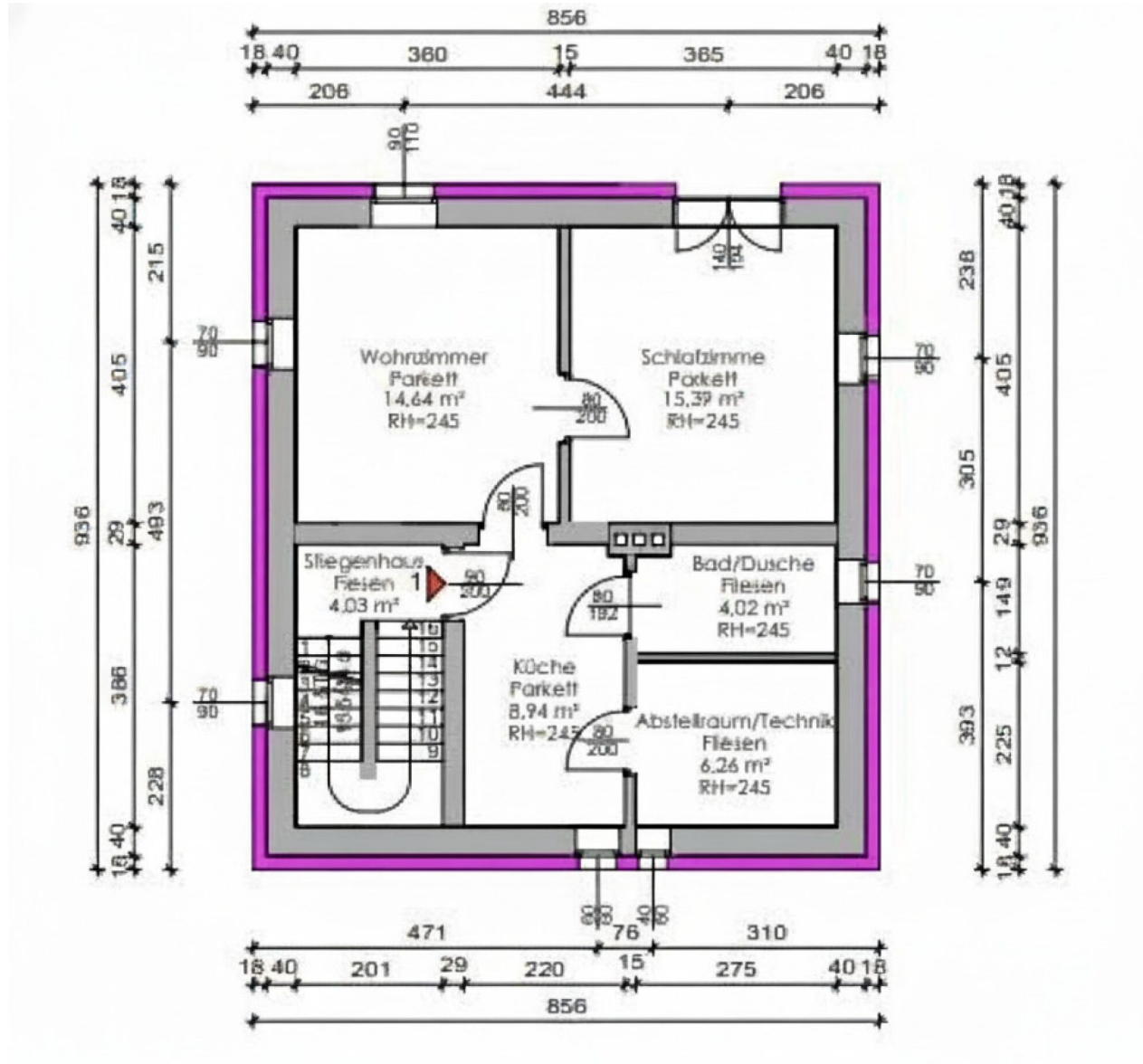
Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	3.500 m
Höhere Schule	5.000 m

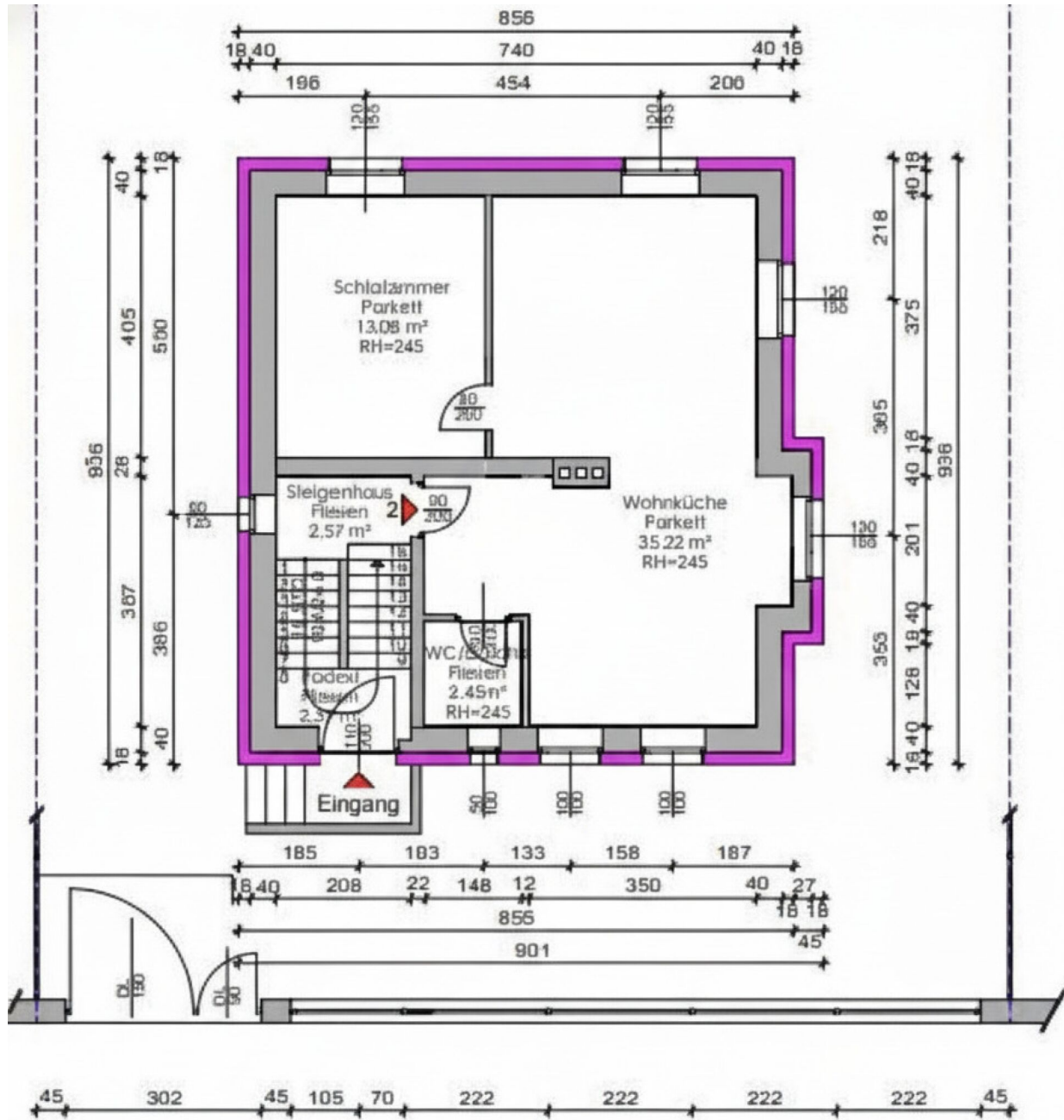
### Sonstige

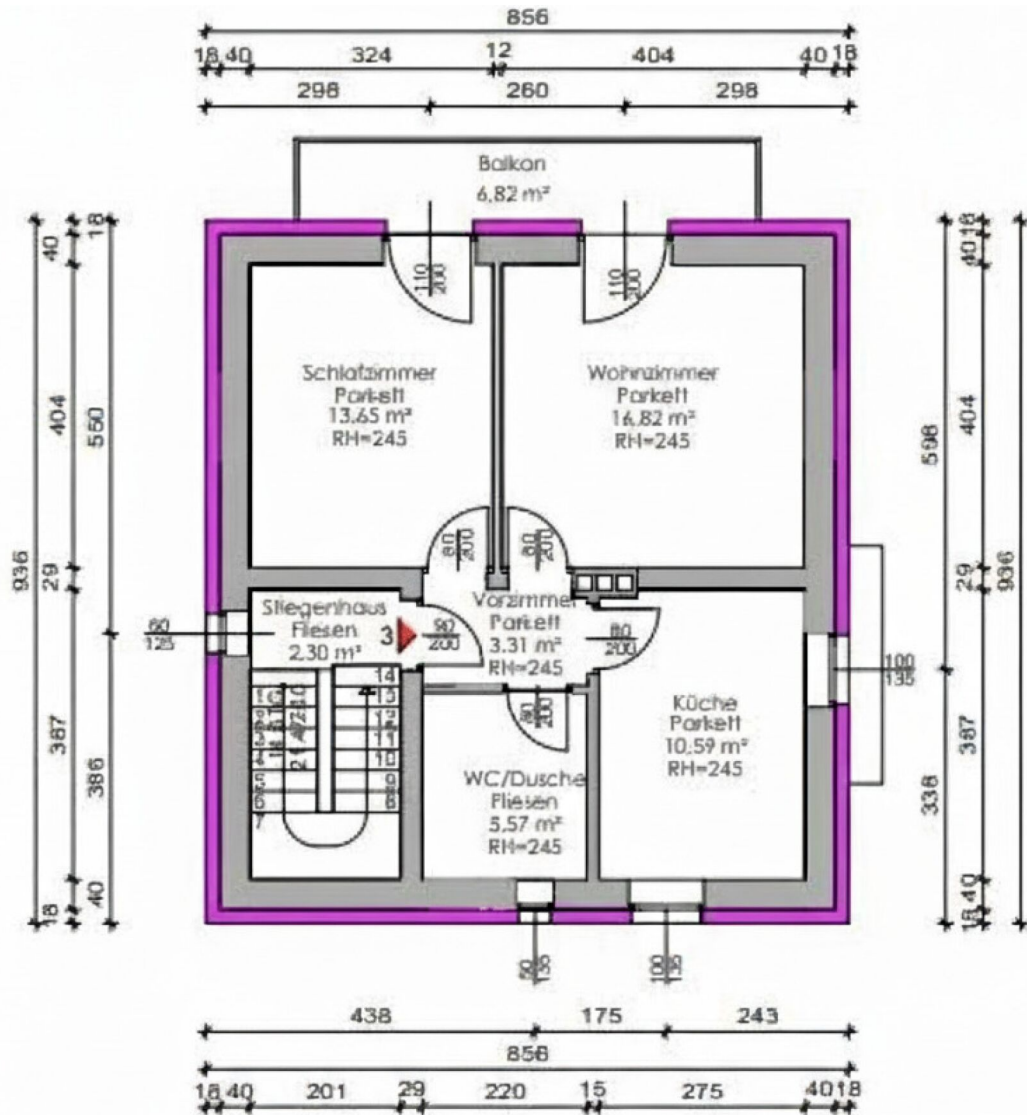
Geldautomat	500 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne







## 1.OG=59,06 m<sup>2</sup>

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at