

**„Modernes Wohnerlebnis mit Stil – Gartenwohnung mit  
außergewöhnlicher Küche und luxuriösem Bad“ |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24070**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,28 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	14,63 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,66 €
<b>USt.:</b>	17,07 €

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

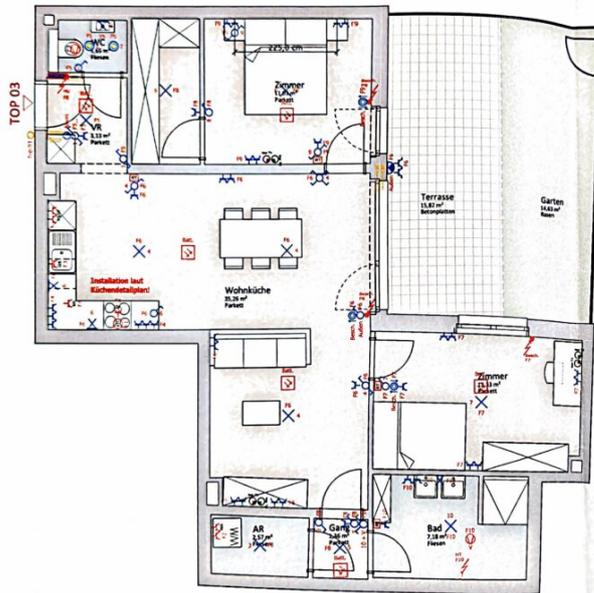




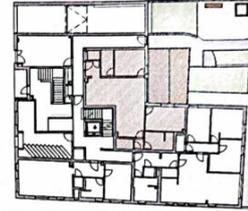


# LEBENSLUST LIESING

## VERMARKTUNGSPLAN



LAGEPLAN ERDGESCHOSS



- |  |                          |  |                         |
|--|--------------------------|--|-------------------------|
|  | Aufbauleuchte Wand       |  | Ausschalter             |
|  | Deckenauslass            |  | E-Herd                  |
|  | Einbauspöt rund          |  | Elektroanschluss        |
|  | Etagenruflaster          |  | Gegensprechanlage       |
|  | Jalousieschalter         |  | Kreuzschalter           |
|  | Leerdose                 |  | Multimedia - Verteiler  |
|  | Raumthermostat           |  | Serieschalter           |
|  | Steckdose                |  | Steckdose 2-fach        |
|  | Steckdose 3-fach         |  | Steckdose Dampfzug      |
|  | Steckdose Geschirrspüler |  | Steckdose Mikrowelle    |
|  | Unterverteilung          |  | Ventilator              |
|  | Wandauslass              |  | Wechselschalter         |
|  | Rauchmelder mit Batterie |  | Auslass 180cm           |
|  | Auslass 40cm             |  | Betondeuse 2f.          |
|  | Betondeuse 7cm           |  | Kühl/Gefrier-Kombi      |
|  | mit Deckel 2fach         |  | WA 2fach                |
|  | 2x Multimedia 2x Schuko  |  | 2x Multimedia 4x Schuko |



Zimmer	11,03 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,33 m <sup>2</sup>
Wohnküche	35,26 m <sup>2</sup>
WC	1,65 m <sup>2</sup>
VR	3,13 m <sup>2</sup>
SR	4,56 m <sup>2</sup>
Gang	7,18 m <sup>2</sup>
Bad	2,57 m <sup>2</sup>
AR	80,06 m <sup>2</sup>

Terrasse	15,82 m <sup>2</sup>
Garten	14,63 m <sup>2</sup>
	30,45 m <sup>2</sup>

PLANUNG VORBEHALTLICH BEHÖRDENZUSTIMMUNG |  
ANDERUNGEN VORBEHALTEN. FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN, DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT DER ILLUSTRATION.

LAGEPLAN  
PLANVERFASSER  
**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS  
Rustler Baumanagement GmbH  
STAND: OKT. 2019    RFARBETTR: PV/IAH

# Objektbeschreibung

## ? neuwertige Gartenwohnung mit Terrasse und Eigengarten

Großzügige Gartenwohnung mit Designküche und luxuriösem Badezimmer

### Aufmerksamkeit – Ein Zuhause mit Charakter

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung verbindet moderne Architektur, großzügige Raumaufteilung und eine Ausstattung auf höchstem Niveau. Helle, weitläufige Räume, eine elegante Linienführung und die harmonische Verbindung von Innen- und Außenflächen schaffen ein Wohnerlebnis, das in Liesing seinesgleichen sucht.

Die große Südterrasse mit angrenzendem Eigengarten erweitert den Wohnraum ins Freie – hier entsteht ein Rückzugsort, der Ruhe und Lebensqualität vereint.

### Relevanz – Wohnen im Grünen mit perfekter Anbindung

Der Standort überzeugt durch seine ruhige, grüne Umgebung und die gleichzeitig hervorragende Anbindung an das urbane Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Wohnprojekt „**Lebenslust Liesing**“ steht für zeitgemäßes Wohnen in bester Wiener Wohnlage – ideal für anspruchsvolle Eigentümer, die Qualität und Nachhaltigkeit schätzen.

### Klarheit – Die Fakten im Überblick

**Wohnfläche**

**Terrasse**

**Garten**

**Kellerabteil**

**Baujahr**

**Energieeffizienz**

**Heizung**

**Lift**

**Zustand**

**Betriebskosten**

## **Argumente – Wert, Qualität und Ausstattung**

Die Wohnung wurde mit **hochwertigsten Materialien und durchdachten Details** errichtet – jede Komponente trägt zur stilvollen Gesamtwirkung bei.

### **? Küche**

**Das Herzstück der Wohnung** bildet die **äußerst große, modern und hochwertig ausgestattete Küche** – ein repräsentativer Raum mit klarer Formensprache und Premium-Ausstattung.

Sie bietet großzügige Arbeitsflächen, hochwertige Geräte, durchdachte Stauraumlösungen und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Diese Küche steht nicht nur für Funktionalität, sondern für ein Wohngefühl, das Genuss und Design vereint.

### **? Badezimmer**

**Das sehr große, mondäne Badezimmer** beeindruckt durch **edle Oberflächen und eine geräumige, barrierefreie Dusche** mit Glasabtrennung.

Die Ausstattung umfasst:

- Design-Sanitärserie *Laufen Pro S*
- Armaturenlinie *Concept 100* und *Concept 200*
- Bodenbündige Dusche mit edler Armatur und Duschrinne
- Doppel Waschtisch in Komfortgröße
- Handtuchheizkörper in Weiß (60×150 cm)
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen (60×60 cm) in hellem, elegantem Farbton

### ? Weitere Ausstattungshighlights

- Edle Parkettböden in allen Wohnräumen
- Großformatige Fliesen (60×60 cm) in Bad und WC
- 3-fach-Isolierverglasung mit außenliegenden Rollläden und Raffstores
- Elektrische Beschattung (Südseite)
- TV-, Telefon- und Multimedieverkabelung in allen Räumen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Barrierefreier Lift von der Tiefgarage bis zur Wohnungsebene
- Fahrrad- und Kinderwagenraum im Haus

### Differenzierung – Architektur & Nachhaltigkeit

Das Gebäude wurde in **Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem** errichtet, die Fassade in elegantem Weiß mit feiner Struktur ausgeführt. Hochwertige Materialien, energieeffiziente Haustechnik und eine klare architektonische Linie sorgen für Langlebigkeit und zeitlose Ästhetik. Die kleine Anlage umfasst 20 Eigentumswohnungen mit großzügigen Freiflächen – Terrassen, Loggien und Gärten.

### Emotion – Ein Ort zum Ankommen

Die großzügige Wohnküche lädt zum Kochen, Genießen und Verweilen ein.

Das edle Badezimmer vermittelt Hotelcharakter im eigenen Zuhause.

Der Übergang in den privaten Garten bringt Ruhe und Natur in den Alltag.

Hier wohnt man nicht – man lebt.

## **Nutzen – Wertbeständigkeit und Sicherheit**

Diese Immobilie steht für nachhaltige Bauweise, Qualität bis ins Detail und langfristigen Werterhalt. Sie ist gleichermaßen eine **solide Anlage** wie auch ein **repräsentatives Zuhause** für Menschen mit Sinn für das Besondere.

## **Rechtliche Hinweise**

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposé informieren können. Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap