

**PROVISIONSFREI | ideale 3 Zimmer Anlegerwohnung mit  
guter Renditemöglichkeit | auf Wunsch kostenloses  
Vermietungspaket**



Loggia mit Blick ins Grüne

**Objektnummer: 1609/46245**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.923,08 €
<b>Betriebskosten:</b>	93,00 €
<b>USt.:</b>	9,30 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Georg Mayer

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

T +43 1 997 1000  
H +43 660 122 58 00

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



REMAX

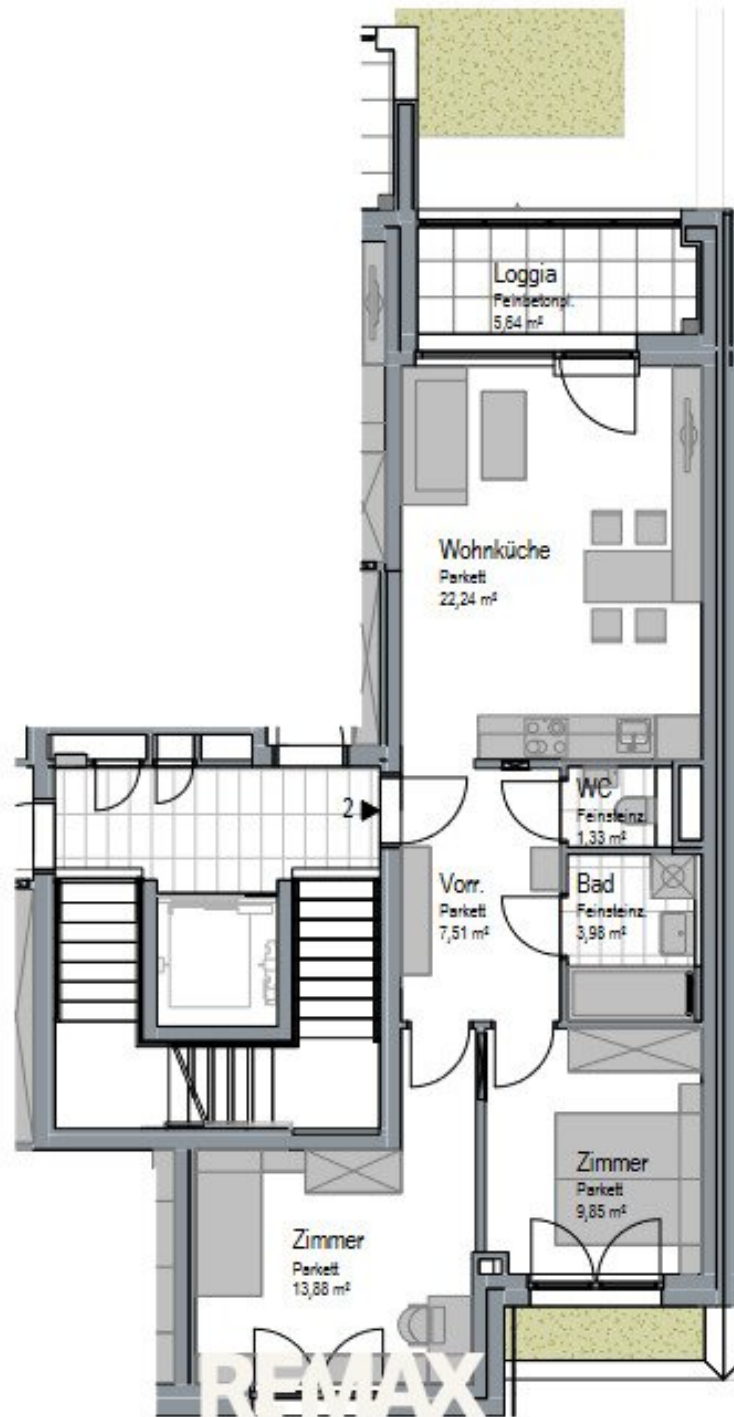


REMAX



REMAX





# Objektbeschreibung

## NEUBAU ERSTBEZUG - Raumkomfort auf höchstem Niveau

Direkt vom Bauträger gelangen die letzten Wohnungen - die ideal für Anleger, aber auch Eigennutzer sind - zum Verkauf. Aktuell gibt es in dem Projekt sowohl noch 2 & 3 Zimmer Wohnungen, als auch eine 4 Zimmer Dachgeschoss Wohnung mit Terrasse zu kaufen.

Der offen gestaltete Wohnraum mit elegant integrierter Küche schafft Raum für Begegnung und Wohlbefinden – ob beim entspannten Abendessen oder beim geselligen Dinner mit Freunden. Bodentiefe Fenster sorgen für ein helles Ambiente und öffnen den Blick ins Freie. Zwei Schlafzimmer bilden einen idealen Rückzugsort mit Charakter – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Die intelligente Raumaufteilung garantiert Flexibilität und Komfort. Das kompakte aber hochwertige Badezimmer besticht durch feine Materialien, moderne Armaturen und eine komfortable Badewanne schafft eine Atmosphäre zum Abschalten und Entspannen.

Uneinsehbare Loggia ist Ihr privater Außenbereich – ruhig, geschützt und mit viel Privatsphäre – lädt zu kleinen Auszeiten im Freien ein. Jeder Quadratmeter ist optimal genutzt. Das Raumgefühl wirkt offen, klar und großzügig – Wohnkomfort mit Stil, der Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen überzeugt.

Der Neubau steht für Zukunftsfähigkeit: energieeffiziente Bauweise, nachhaltige Materialien und innovative Haustechnik mit Luftwärmepumpe und Solaranlagen. Die zentrale Lage mit perfekter Anbindung an den öffentlichen Verkehr garantiert Lebensqualität – und sichert zugleich langfristige sehr gute Vermietbarkeit und stabile Wertentwicklung - ein Investment mit Substanz und Perspektive.

### Perfekte Raumaufteilung:

? Vorzimmer ca. 7,5 m<sup>2</sup>

? WC ca. 1,5 m<sup>2</sup>

? Badezimmer mit Badewanne ca. 4 m<sup>2</sup>

? Schlafzimmer 1 ca. 14 m<sup>2</sup>

? Schlafzimmer 2 / Home Office ca. 10 m<sup>2</sup>

? Wohn-, Esszimmer & Küche ca. 22 m<sup>2</sup>

? Loggia ca. 5,5 m<sup>2</sup>

### **Highlights auf einen Blick**

? Provisionsfrei für den Käufer

? Neubau-Erstbezug in energieeffizienter Bauweise

? Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit hochwertiger Küche

? Zwei komfortable Schlafzimmer mit optimaler Aufteilung

? Stilvolles Badezimmer mit Badewanne

? Uneinsehbare Loggia mit Privatsphäre

? Luftwärmepumpe und Solaranlagen für nachhaltige Energienutzung

? Sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur

? Attraktive Lage für Kapitalanlage & Eigennutzung

Kaufpreis Anleger, netto ohne UST: 320.000 EUR

Kaufpreis Eigennutzer, inkl. UST: 367.240 EUR

### **Lebensqualität rundum**

Exzellente Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Optimale Verkehrsanbindung: U-Bahn, Bus und Straßenbahn sind in wenigen Minuten erreichbar – bequemes Pendeln garantiert. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Die angegebenen Kaufpreise sind freibleibend und können Änderungen unterliegen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap