

**Ruhige 1-Zimmer-Wohnung zum Innenhof – ideal für  
Anleger und Eigennutzer**



**Objektnummer: 1575/810**

**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	258.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	68,14 €
<b>USt.:</b>	6,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

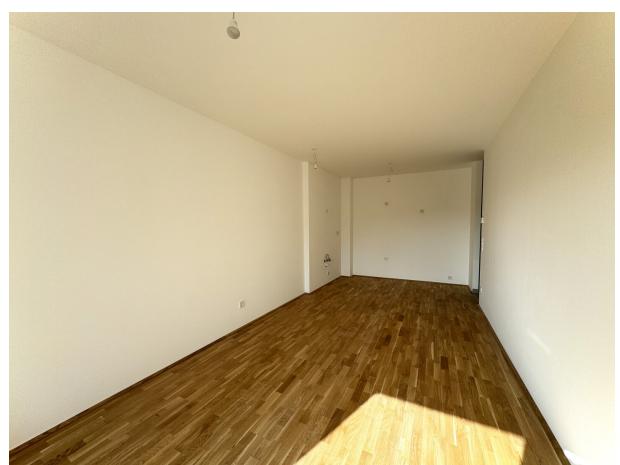
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia Schelling**

Pia Estate GmbH  
Franzensgasse 16 / 43, Wien, Österreich  
1050 Wien







# Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung eignet sich hervorragend sowohl als Anlageobjekt als auch zur Eigennutzung. Die Wohnung ist bereits fertiggestellt und punktet mit **niedrigen Betriebskosten**.

Dank der kompakten, durchdachten Raumaufteilung und der ruhigen Ausrichtung zum begrünten Innenhof ist sie ideal für **Wochenpendler oder Singles**, die ein komfortables Zuhause in Wien suchen. Die Wohnung ist **sofort bezugs- bzw. vermietbar** und bietet damit eine attraktive Möglichkeit für Kapitalanleger, ohne lange Wartezeiten Ertrag zu generieren. **Der Kaufpreis für Anleger beträgt 215,00 € zuzüglich 20 % USt.**

Die Wohnung ist Teil des modernen Neubauprojekts in der Kheksgasse 51, 1230 Wien – ruhig gelegen und gleichzeitig optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Fertigstellung des Hauses erfolgte im Sommer 2024. Insgesamt umfasst das Projekt 44 Wohnungen, von denen nur noch wenige verfügbar sind. Die Wohnhausanlage bietet eine durchdachte Vielfalt: Von kompakten Einheiten ab 32 m<sup>2</sup>, ideal zur Vermietung, bis hin zu großzügigen Wohnungen mit privaten Freiflächen.

## Nachhaltig wohnen mit moderner Technik:

Das Gebäude wurde mit Fokus auf Umweltfreundlichkeit errichtet. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie eine effiziente Luftwärmepumpe sorgen für niedrige Betriebskosten und einen zukunftsfähigen Wohnstandard.

Weitere Highlights des Projekts sind ein Gemeinschaftsgarten mit Sandkiste, praktische Fahrradabstellräume sowie eine Tiefgarage mit Stellplätzen zum Erwerb.

## LAGE

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Lage dieses Projekts. Der **Liesinger Bahnhof** ist in nur **10 Minuten zu Fuß** oder zwei Busstationen erreichbar. Von dort aus gelangen Sie mit den **S-Bahn-Linien S2 und S3, die mindestens alle 10 Minuten fahren, in nur 20 Minuten ins Stadtzentrum (Wien Mitte) oder in 10 Minuten zum Meidlinger Hauptbahnhof**.

Das **Shoppingcenter Riverside** bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf und darüber hinaus benötigen.

Für Erholung und Freizeitaktivitäten gibt es zahlreiche Möglichkeiten in der Nähe, wie die Perchtoldsdorfer Heide, den Maurer Wald und das Liesinger Bad – alles in unmittelbarer Umgebung.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap