

**EARLY BIRD AKTION - Helle Räume, eigener Garten,
familiäres Umfeld – LIVENTI**



Objektnummer: 25736

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kolbegasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,45 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	29,60 m²
Kaufpreis:	579.000,00 €
Provisionsangabe:	

20.844,00 € inkl. 20% USt.

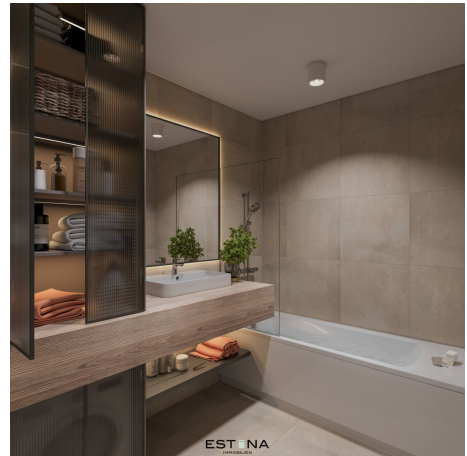
Ihr Ansprechpartner

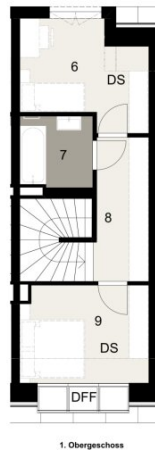


Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12
1010 Wien

H +43 676 331 85 44

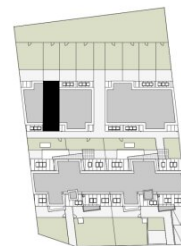




KOLBEGASSE 41
1230 WIEN

Reihenhaus 2		
1	VR	6,09
2	WC	1,79
3	BGRO	6,12
4	FLUR	4,44
5	WOHNZIMMER	21,35
6	ZIMMER1	12,50
7	BAD	4,86
8	GANG	7,54
9	ZIMMER2	15,19
		79,88 m²
13	TERRASSE	12,69
		12,69 m²
10	VORR.	8,90
11	WC/WASCHD.	4,27
12	HOBBY	16,41
		29,58 m²
14	EIGENGARTEN	29,60
		29,60 m²

STAND October 2025



EIN PROJEKT VON **HANDLER**

AS	Abkürzzeichnung
DF	Dachflächenfenster
DG	Dachschräge
GT	Gehölz
FZ	Flachstahlgitter
K	Kesself
LB	Luftbrunnen Tiefgarage
LS	Lichtschacht
MZ	Maschendrahtgitter
TT	Terrassentrennwand
WM	Waschmaschine
UZ	Unterzug
ÜB	Überbau/Bereich (Aussprache: Balkon)

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, dazu sind Naturmaße erforderlich. Die Flächenangaben entsprechen den Rohbaummaßen. Unveränderliche Planköpfe, Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



EST NA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

In Wien-Liesing entsteht mit **LIVENTI** ein neues Stück urbaner Lebensqualität: drei klar designte Wohnhäuser mit insgesamt **19 Eigentumswohnungen und 8 Townhäusern**, die modernen Komfort und nachhaltiges Denken vereinen.

Großzügige Grundrisse, helle Räume und natürliche Materialien schaffen ein **Gefühl von Wärme und Geborgenheit** – ein Zuhause, das mit seinen Bewohner:innen wächst. Weitläufige Grünflächen, Begegnungszonen und zwei Kleinkinderspielplätze fördern Gemeinschaft, während private Gärten, Balkone und Terrassen **Raum für Rückzug und Ruhe** bieten.

Direkt vor der Haustür laden der **Liesingbach** und der **8.000 m² große Hans-Dunkl-Park** mit seinem alten Baumbestand, weitläufigen Wiesen und schattigen Plätzen zu entspannten Spaziergängen, kleinen Abenteuern mit den Kindern und erholsamen Momenten im Grünen ein.

Nachhaltigkeit ist gelebte Haltung: **LIVENTI** wird nach dem **klimaaktiv GOLD-Standard** zertifiziert – ein Versprechen für höchste ökologische Qualität, energieeffiziente Haustechnik und die Verwendung nachhaltiger Baustoffe.

In der Tiefgarage stehen 20 Stellplätze mit E-Ladevorbereitung zur Verfügung. Fahrrad- und Kinderwagenräume sowie praktische Kellerabteile runden das Angebot ab.

Highlights:

- **Townhäuser** mit Wohnflächen von ca. 90 bis ca. 128 m²
- **Eigentumswohnungen** mit Wohnflächen von ca. 50 bis ca. 87 m²
- Intelligente Grundrisse, helle Räume und hochwertige Materialien
- Alle Einheiten verfügen über großzügige Freiflächen wie **Balkone, Terrassen oder Eigengärten**
- Zeitgemäße Architektur mit klaren Linien und nachhaltiger Bauweise
- Hochwertige Parkettböden, moderne Sanitärausstattung, Smart-Home Lösung

- Tiefgarage mit komfortablen Stellplätzen und Vorbereitung für E-Ladestationen

LAGE:

In der **Kolbegasse im 23. Bezirk Liesing** entsteht ein Zuhause, das urbanen Komfort mit grüner Gelassenheit verbindet. Hier wohnt man ruhig und naturnah – und genießt dennoch alle Vorteile der Stadt.

Zwischen gewachsenen Wohnvierteln, alten Bäumen und einer angenehmen Nachbarschaft bietet die Lage alles für den Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gastronomie sowie Kindergarten und Volksschule befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der nahe **Hans-Dunkl-Park**, der **Liesingbach** und das **Naherholungsgebiet Wienerberg** laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Der **FH Campus Wien** und das **Westfield Shopping Center Süd** liegen nur wenige Minuten entfernt und bieten vielfältige Bildungs-, Shopping- und Freizeitmöglichkeiten.

Mit den Buslinien **16A, 17A, 66A und 67A** sowie der schnellen Anbindung an **A2, A21 und A23** ist man bestens vernetzt – ob zur Arbeit oder zum Wochenendausflug.

Raumaufteilung Erdgeschoss:

- Vorraum
- geräumige Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und Garten
- kompaktes Zimmer ideal als Büro
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

Obergeschoss:

- 2 geräumige Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken

Untergeschoss: (direkter Zugang von Garage)

- Vorraum

- weiteres Zimmer geeignet für Schlafzimmer, Büro, Hobbyraum etc.
- Badezimmer mit Walk-In-Dusche, Waschbecken, WM-Anschluss und Toilette

Kosten:

Kaufpreis: € 640.000,-

EARLY BIRD AKTION: € 579.000,-

Vermittlungshonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Diese Aktion ist streng limitiert und gilt nur für die ersten 5 Wohneinheiten.

Kaufpreis Stellplatz: € 29.000,-

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.

Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert haben, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch noch nicht nachgekommen ist.

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.