

## Living in 23 – Smart Wohnen in nachhaltiger Holz-Hybridbauweise in Liesing!



**Objektnummer: 91456**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hungereckstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	155,98 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	489.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

## Ihr Ansprechpartner



**Julie Wittrich**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien







LIVING IN  
*Twenty-three*

Hungereckstraße 46  
TOP 01 - EG



VORRAUM	8,11 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	28,38 m <sup>2</sup>
WC	2,17 m <sup>2</sup>
BAD	6,13 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	12,86 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	10,91 m <sup>2</sup>
AR	1,83 m <sup>2</sup>
<hr/>	
WOHNFLÄCHE	70,39 m <sup>2</sup>
TERRASSE 1	13,88 m <sup>2</sup>
TERRASSE 2	12,90 m <sup>2</sup>
GARTEN	155,98 m <sup>2</sup>



[www.living-in23.at](http://www.living-in23.at)

Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Living in 23 – Smart Wohnen in Liesing!

Im Süden Wiens entsteht ein modernes Wohnprojekt mit Fokus auf Nachhaltigkeit, Qualität und urbanen Komfort. „Living in 23“ umfasst zwei Baukörper - errichtet in innovativer Holz-Hybridbauweise - in der ruhig gelegenen Hungereckstraße und bietet durchdachte Grundrisse, eine hochwertige Ausstattung und innovative Haustechnik – perfekt für Familien, Anleger und anspruchsvolle Stadtbewohner.

#### Das Projekt:

- 17 Eigentums- und Vorsorgewohnungen aufgeteilt auf zwei Baukörper
- Energieeffiziente Bauweise mit niedrigen Energiekosten
- 10 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
  - Vorbereitungen für die nachträgliche Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- Gemeinsames Kellergeschoß mit großzügigen Kellerabteilen
- Fahrrad- und Kinderwagenräume

#### Die Vorteile der Holz-Hybridbauweise:

- Kombination aus Holz und Stahlbeton für maximale Stabilität bei hervorragender Ökobilanz
- Angenehmes, natürliches Raumklima

- Naturbaustoff Holz - atmungsaktiv, zukunftssicher mit Fokus auf ökologische Verantwortung
- Kurze Bauzeiten und hohe Präzision dank moderner Vorfertigung
- Energieeffiziente Bauweise mit niedrigen Energiekosten

### **Die Ausstattung:**

- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
- Kühlung via Roll Over System über die Fußbodenheizung
- Photovoltaik
- Optional: Vorbereitung eines Smarthome-Systems (Steuerung Beleuchtung, Beschattung, Heizung, etc.)
- Videogegensprechanlage
- Eicheparkettböden in den Wohnräumen, Feinsteinzeug in den Nassbereichen
- Moderne Sanitärausstattung (Laufen Pro S, Hansgrohe oder gleichwertig)
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasungen
- Elektrisch bedienbare Rollläden bei allen Fenstern

Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% vom Kaufpreis.

**Fertigstellung: voraussichtlich 3. Quartal 2027**

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann um EUR 27.500,- zusätzlich erworben werden.

**Die Lage & Infrastruktur:**

Ruhig gelegen und dennoch sehr gut angebunden: Mit der Badner Bahn rasch in die Innenstadt, Naherholung direkt vor der Tür. Die Nähe zur SCS, zu Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen macht „Living in 23“ ideal für Familien und Berufstätige.

- Buslinie: 65A – 3 Gehminuten entfernt Richtung Wienerberg oder Reumannplatz
- Badner Bahn – 5 Gehminuten entfernt mit direkter Anbindung in das Stadtzentrum: Karlsplatz/Oper

**Wohnen mit Perspektive:**

Ob Familien mit Garten im Erdgeschoss, Paare oder Anleger – das Projekt überzeugt mit nachhaltiger Qualität, hoher Energieeffizienz und Zukunftspotenzial in einem aufstrebenden Bezirk.

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 <1.000m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.250m  
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.