

**EARLY BIRD AKTION – moderne Häuser in ruhiger  
Stadtlage - LIVENTI**



**Objektnummer: 25826**

**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:                   | 123,95 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 5                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 25,50 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 29,21 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69                          |
| Kaufpreis:                    | 649.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

23.364,00 € inkl. 20% USt.

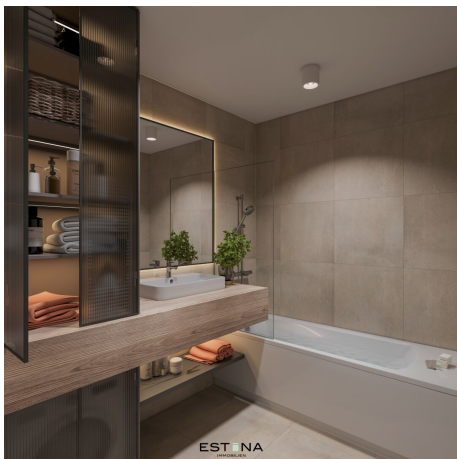
## Ihr Ansprechpartner



**Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH  
Praterstraße 66/2/19  
1020 Wien







- AS Abkürzung
- DF Deckenfenster
- DS Dachterrace
- GT Garhof
- FZ Flachdachbau
- A Anbau
- LS Luftkanal Türgänge
- LB Lüftungsbau
- MZ Maschinenraum
- TT Trennwand
- WM Waschmaschine
- UZ Uterung
- UB Überbau Bereich (Aussparung, 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. Unverändliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßstäblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



**ESTINA**  
IMMOBILIEN

**LIVENTI**

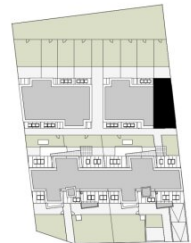
LEICHTIGKEIT LEBEN.

**KOLBEGASSE 41  
1230 WIEN**

Reihenhaus 8

|    |             |                            |
|----|-------------|----------------------------|
| 1  | VR          | 8,71                       |
| 2  | WC          | 2,12                       |
| 3  | BGRD        | 2,22                       |
| 4  | FLUR        | 6,42                       |
| 5  | WOHNZIMMER  | 22,72                      |
| 6  | ZIMMER1     | 13,00                      |
| 7  | SDG         | 4,86                       |
| 8  | GANG        | 10,28                      |
| 9  | ZIMMER2     | 19,40                      |
|    |             | <b>94,73 m<sup>2</sup></b> |
| 13 | TERRASSE    | 12,62                      |
|    |             | <b>12,62 m<sup>2</sup></b> |
| 10 | VORR        | 9,53                       |
| 11 | WC/WA/WÜDU  | 4,20                       |
| 12 | HOBBY       | 15,48                      |
|    |             | <b>29,21 m<sup>2</sup></b> |
| 14 | EIGENGARTEN | 25,50                      |
|    |             | <b>25,50 m<sup>2</sup></b> |

STAND Oktober 2025



EIN PROJEKT VON **HANDLER**

## 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 m<sup>2</sup> große Hans-Dunki-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 m<sup>2</sup>
- **Eigentumswohnungen** mit Wohnflächen von ca. 50 bis ca. 87 m<sup>2</sup>
- 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
- Zimmer geeignet für Schlafzimmer, Büro, Hobbyraum etc.
- Badezimmer mit Walk-In-Dusche, Waschbecken, WM-Anschluss und Toilette

**Kosten:**

Kaufpreis: € 719.000,-

**EARLY BIRD AKTION: € 649.000,-**

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**.