

**PROVISIONSFREIES ATTRAKTIVES  
2-ZIMMER-APARTMENT MIT LOGGIA IM SUBIN23 –  
WOHNEN IN WIEN-SIEBENHIRTEN ZU KAUFEN!**



**Objektnummer: 338618695**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,31 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	42,83 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	42,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.829,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Roland Gith**

IMMO-GITH GmbH  
Kriegsherrgasse 7









# Objektbeschreibung

## **PROVISIONSFREIES ATTRAKTIVES 2-ZIMMER-APARTMENT MIT LOGGIA IM SUBIN23 – WOHNEN IN WIEN-SIEBENHIRTEN ZU KAUFEN! Baubeginn Q1 2026!**

### **Die Lage – Wien-Siebenhirten, naturnah und bestens angebunden**

Mit der U6, Badner Bahn und mehreren Buslinien erreichen Sie die Wiener Innenstadt schnell und bequem. Gleichzeitig genießen Sie das Flair eines begrünten Innenhofs mit Urban Gardening, Spiel- und Begegnungszonen – ein Zuhause, das Gemeinschaft und Privatheit perfekt verbindet.

### **Das Apartment – kompakt & durchdacht**

- Wohnnutzfläche: ca. 40,31 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 2,52 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer, optimale Raumaufteilung
- Helle Wohnküche mit Ausgang zur Loggia
- TOP 11, 1. Obergeschoss

### **Die Ausstattung – nachhaltig & modern**

- Eichenparkett, Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster mit elektrischem Sonnenschutz
- Moderne Bäder mit Feinsteinzeug & Marken-Sanitär
- Energieeffiziente Wärmepumpe + PV-Strom

### **Eckdaten**

Wohnnutzfläche: ca. 40,31 m<sup>2</sup>

Loggia: ca. 2,52 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Stockwerk: 1. Obergeschoss

Kaufpreis: € 235.000,–

PKW-Stellplatz: € 25.000,–

Motorradstellplatz: € 3.000,–

PROVISIONSFREI!!!!

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und stehe Ihnen für eine **Besichtigung** sehr gerne zur Verfügung.

**Roland Gith:** [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap