

**Provisionsfrei | Erstbezug | Moderne 2-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse und Garten im Herzen von Liesing –
Schlüsselfertig**



Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 5445

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,10 m ²
Nutzfläche:	94,20 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	23,03 m ²
Keller:	14,09 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	419.900,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.457,54 €
Betriebskosten:	130,26 €
Heizkosten:	51,20 €
USt.:	24,80 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Jagjit Mondair



Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung – Erstbezug & Schlüsselfertig im Erdgeschoss

www.immonestor.at - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer neuen Anlegerwohnung – einer hochwertigen **2-Zimmer-Eigentumswohnung** im grünen und urbanen **23. Wiener Gemeindebezirk (Liesing)**. Diese Immobilie besticht durch moderne Architektur, eine exklusive Ausführung in **Massivbauweise** und eine zukunftsorientierte Haustechnik als **Niedrigenergiehaus** inklusive einer **hauseigenen Photovoltaikanlage**.

Auf einer effizient geplanten Wohnfläche von ca. 51,21 m² bietet diese Wohnung im **Erdgeschoss** den idealen Raum für Singles oder Paare. Das Highlight ist der großzügige Außenbereich: Vom hellen Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf die ca. 20,07 m² **große Terrasse** und in den ca. 23,03 m² **umfassenden privaten Garten**, die zusammen ein erweitertes „Wohnzimmer im Grünen“ bilden.

Dank der behaglichen **Fußbodenheizung** sowie der innovativen **Deckenkühlung**, die über eine umweltfreundliche **Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde (Erdwärme)** gespeist werden, genießen Sie höchsten Komfort zu jeder Jahreszeit – ganz ohne klassische Klimaanlage. Hochwertige **Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung** und **elektrisch bedienbare Raffstores** an allen Fenstern unterstreichen den luxuriösen Standard dieser Einheit.

Die Innenausstattung überzeugt durch kompromisslose Markenqualität: Edle **Echtholz-Dielen von Scheucher**, elegantes Feinsteinzeug von **Casalgrande Padana** sowie Sanitärobjekte von **Villeroy & Boch** (Serie Memento/Architectura) mit Armaturen von **Hansgrohe**.

Hier zur Aufteilung:

Raumaufteilung:

- **Wohnküche:** Großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 26,46 m²) mit Zugang zur Terrasse.

- **Zimmer:** Ein gemütliches Schlafzimmer (ca. 11,26 m²).
- **Vorraum & Hauswirtschaftsraum:** Ein Vorraum (ca. 4,28 m²) sowie ein praktischer Wirtschaftsraum (ca. 2,14 m²) für Waschmaschine und Trockner.
- **Badezimmer & WC:** Modernes Bad mit Dusche (ca. 5,42 m²) sowie ein separates WC (ca. 1,54 m²), ausgestattet mit Markenprodukten von **Villeroy & Boch** und **Hansgrohe**.
- **Außenflächen:** Eine ca. 20,07 m² große Terrasse und ein ca. 23,03 m² großer Garten laden zum Verweilen im Freien ein.

Highlights der Immobilie:

- **Erstbezug:** Zeitgemäßes Wohnen in einem neu errichteten Gebäude.
- **Hochwertige Ausstattung:** Edle **Eichen-Echtholz-Dielen von Scheucher** in den Wohnräumen und elegantes **Feinsteinzeug von Casalgrande Padana** in den Nassbereichen.
- **Energieeffizienz:** Nachhaltiges Heiz- und Kühlsystem mittels **Erdwärme (Wärmepumpe)** und Unterstützung durch eine Photovoltaikanlage.
- **Komfort:** Elektrisch bedienbare Raffstores per Funkfernbedienung und eine moderne Video-Gegensprechanlage.
- **Sicherheit:** Einbruchshemmende Wohnungseingangstür der **Widerstandsklasse WK3**.
- **Lage:** Erstklassige Infrastruktur in **Liesing**, nahe dem **Bahnhof Wien Liesing** (S-Bahn S1, S2 und zahlreiche Buslinien) mit schneller Anbindung an das Stadtzentrum.
- **Stauraum:** Ein besonders großzügiges Kellerabteil (ca. 13,40 m²) ist der Wohnung zugeordnet.

Wichtiger Hinweis zur Küche: Gemäß Kaufvertrag ist die kaufende Partei für den Einbau der Küche selbst verantwortlich; von Seiten des Bauträgers werden die notwendigen Anschlüsse (Wasser, Abwasser, Elektro) vorbereitet.

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 419.900,00

- Finanzierungshilfe wird geboten
- Fertigstellung: Voraussichtlich Q1 2027
- Es sind weitere Wohnungen verfügbar! Anlegerpreise sind vorhanden!

? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: service.immonestor.at

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr Ing. Jagjit Mondair, MBA

Tel.: [+43 664 / 889 77 334](tel:+4366488977334)

E-Mail: jm@immonestor.at

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch

vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

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 <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

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