

**Provisionsfrei! Erstbezug | Exklusive 3-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse und Loggia im Herzen von Liesing –
Schlüsselfertig**



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 5546

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

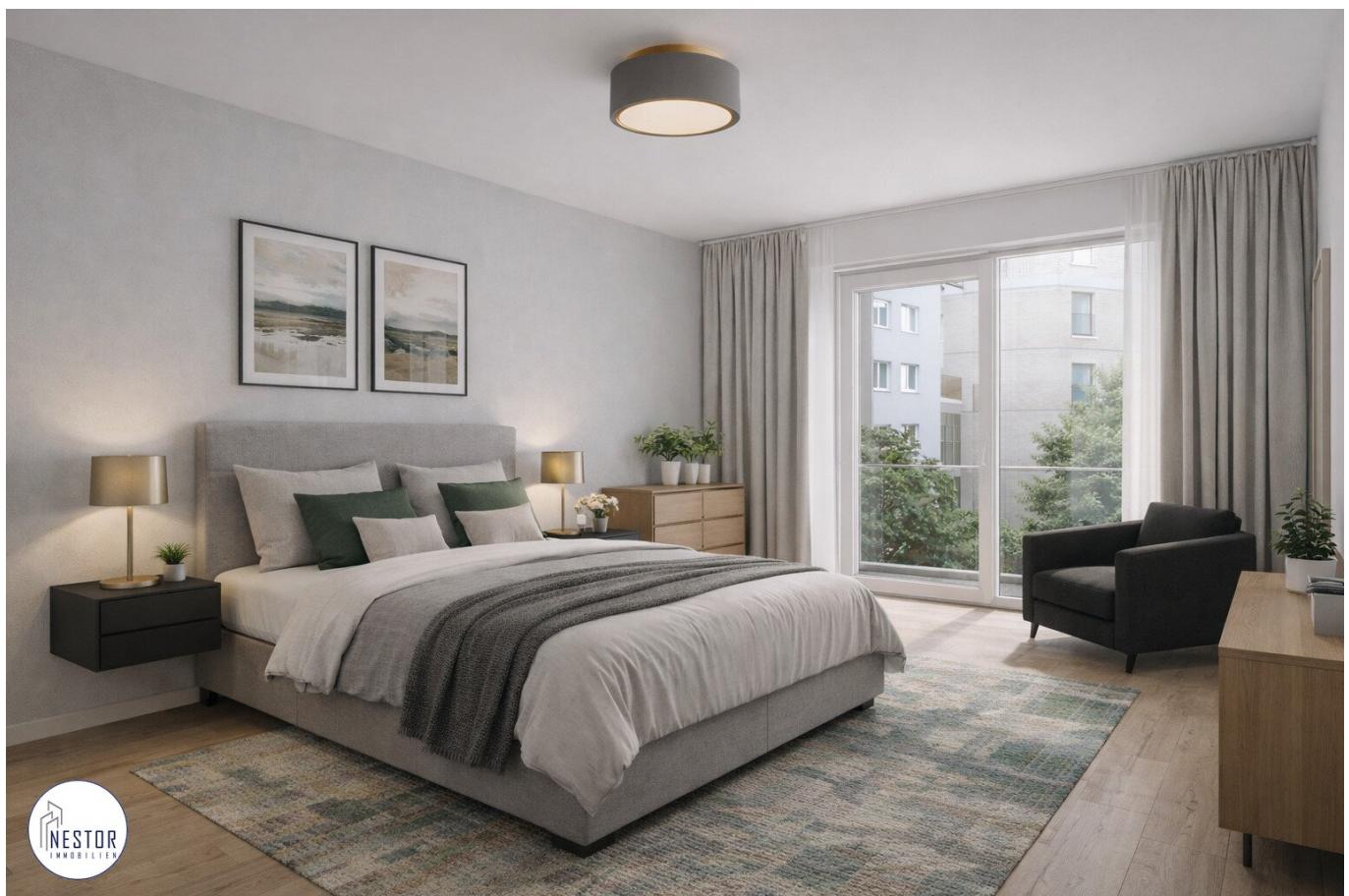
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,05 m ²
Nutzfläche:	99,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	13,81 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	699.900,00 €
Kaufpreis / m²:	7.015,84 €
Betriebskosten:	189,47 €
Heizkosten:	74,48 €
USt.:	36,08 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Jagjit Mondair





Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung – Erstbezug & Schlüsselfertig mit Terrasse und Loggia

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 (Anleger-)Wohnung – einer hochwertigen **3-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 großzügig geplanten Wohnfläche von ca. 90,05 m² bietet diese Wohnung im **1. Obergeschoß** den idealen Raum für Paare oder Familien. Das Highlight ist der private Außenbereich: Vom hellen Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf die ca. 6,98 m² **große Terrasse** und die ca. 2,93 m² **umfassende Loggia**.

Dank der behaglichen **Fußbodenheizung** sowie der innovativen **Deckenkühlung**, die über eine umweltfreundliche **Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Tiefenseonde (Erdwärme)** gespeist werden, genießen Sie höchsten Komfort zu jeder Jahreszeit – ganz ohne klassische Klimaanlage. Hochwertige **Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung** der Marke Hrachowina 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**. Ein besonders großzügiges **Kellerabteil** von ca. 13,81 m² ist der Wohnung als Zubehör direkt zugeordnet

Raumaufteilung:

- **Wohnküche:** Großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 43,18 m²) mit direktem Zugang zur Loggia und zur Terrasse.

- **Zimmer:** Zwei helle Schlafräume mit ca. 14,24 m² und ca. 12,44 m².
- **Vorraum & Hauswirtschaftsraum:** Ein einladender Vorraum sowie ein separater Wirtschaftsraum (ca. 3,22 m²) für Waschmaschine und Trockner.
- **Badezimmer & WC:** Exklusives Badezimmer (ca. 6,31 m²) sowie ein separates WC (ca. 2,35 m²), beide ausgestattet mit hochwertigen Markenprodukten von **Villeroy & Boch** und **Hansgrohe**.
- **Außenflächen:** Eine ca. 6,78 m² **große Terrasse** sowie eine ca. 2,93 m² **umfassende Loggia** bieten privaten Freiraum im ersten Stock.

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.

Highlight der Immobilie:

- **Erstbezug:** Zeitgemäßes Wohnen in einem neu errichteten Gebäude.
- **Kombinierte Freiflächen:** Das Highlight ist die Kombination aus einer ca. 2,93 m² großen **Loggia** und einer direkt anschließenden ca. 6,98 m² großen **Terrasse**.
- **Exklusives Detail:** Die Terrasse ist mit hochwertigem **Feinsteinzeug (60 x 60 cm)** des italienischen Herstellers Casalgrande Padana ausgelegt und verfügt über ein **Edelstahl-Glasgeländer** sowie einen **Außenwasseranschluss**.
- **Zukunftsorientiertes Heizsystem:** Die Beheizung erfolgt über eine umweltfreundliche **Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde (Erdwärme)**.
- **Höchster Komfort:** Neben der **einzelnen regulierbaren Fußbodenheizung** in allen Räumen (inkl. Bad) ist eine moderne **Deckenkühlung** installiert, die auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt.
- **Energieeffizienz:** Das Gebäude ist als **Niedrigenergiehaus** klassifiziert und wird durch eine **Photovoltaikanlage** am Dach zur Stromversorgung der Allgemeinflächen unterstützt.
- **Edle Böden:** In den Wohnräumen sind **Eichen-Echtholz-Dielen** der österreichischen Qualitätsmarke **Scheucher** verlegt.
- **Fenster & Beschattung:** Die Wohnung ist mit **Holz-Alu-Fenstern (3-fach Isolierverglasung)** von Hrachowina ausgestattet. Für optimalen Sicht- und Sonnenschutz sorgen **elektrisch bedienbare Raffstores** mit Funkfernbedienung.

- **Sanitär-Luxus:** Das Badezimmer besticht durch Markenprodukte von **Villeroy & Boch** (Serien Memento/Architectura), Armaturen von **Hansgrohe** und eine **bodenebene Dusche** mit Echtglasabtrennung.
- **Sicherheitsstandard:** Die Wohnungseingangstür entspricht der einbruchshemmenden Widerstandsklasse **WK3**.

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: € 699.900,00
 - Finanzierungshilfe wird geboten
 - Fertigstellung: Voraussichtlich Q1 2027, Anlegerpreise sind vorhanden!
 - 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 alleinig 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