

**Provisionsfrei! Erstbezug | Moderne 4-Zimmer-Wohnung
mit Balkon im Herzen von Liesing – Schlüsselfertig**



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 5543

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:	113,37 m ²
Nutzfläche:	128,17 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Keller:	13,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	869.900,00 €
Kaufpreis / m²:	6.787,08 €
Betriebskosten:	232,89 €
Heizkosten:	91,54 €
USt.:	44,34 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Jagjit Mondair

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Wagramerstraße 102
1220 Wien

T +43 664 88977334
H +43 664 88977334

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.



Objektbeschreibung

Moderne 4-Zimmer-Gartenwohnung – Erstbezug & Schlüsselfertig mit Balkon im 1. Obergeschoss

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 **4-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. 113,03 m² im **1. Obergeschoss** bietet diese Wohnung den idealen Raum für Familien oder anspruchsvolle Paare. Das Highlight ist der weitläufige Außenbereich: Vom lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf den ca. 14,80 m² **großen Balkon**, der nach **Süd-Süd-West** ausgerichtet ist und einen herrlichen Ausblick ermöglicht.

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:** Lichtdurchfluteter, großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 42,98 m²) mit direktem Zugang zum Balkon.

- **Zimmer:** Drei separat begehbar, helle Zimmer (ca. 17,90 m², 14,93 m² und 11,65 m²), die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen.
- **Vorraum:** Ein zentraler Vorraum, der alle Räumlichkeiten optimal erschließt.
- **Badezimmer & WC:** Modernes Badezimmer ausgestattet mit hochwertigen Markenprodukten von **Villeroy & Boch** (Serie Memento/Architectura) und **Hansgrohe**. Die Wohnung verfügt zudem über ein separates WC.
- **Außenflächen:** Ein weitläufiger Balkon mit ca. 14,80 m², der nach **Süd-Süd-West (SSW)** ausgerichtet ist und einen freien Ausblick bietet.

Highlights der Immobilie:

- **Erstbezug:** Zeitgemäßes Wohnen in einem exklusiven, neu errichteten Gebäude.
- **Hochwertige Ausstattung:** Edle **Eichen-Echtholz-Dielen von Scheucher** in den Wohnräumen und elegantes **Feinsteinzeug von Casalgrande Padana** (Format 60 x 60 cm) in den Nassbereichen.
- **Energieeffizienz:** Nachhaltiges Heiz- und Kühlsystem mittels **Erdwärme (Sole/Wasser-Wärmepumpe)** und Unterstützung durch eine hauseigene **Photovoltaikanlage** am Dach.
- **Komfort:** Angenehmes Raumklima durch einzeln regulierbare **Fußbodenheizung** und innovative **Deckenkühlung** in allen Wohnräumen. Zudem sorgen elektrisch bedienbare **Raffstores** per Funkfernbedienung für optimale Beschattung.
- **Stauraum:** Ein besonders großzügiges Kellerabteil (**ca. 13,50 m²**) im Untergeschoss ist der Wohnung zugeordnet und bietet Platz für Fahrräder oder Lagergut.

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-Rohinstallations) vorbereitet.

Eckdaten:

- **Kaufpreis:** 869.900,00
- Finanzierungshilfe wird geboten.
- Fertigstellung: Voraussichtlich Q1 2027

? 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