

**Provisionsfrei! Erstbezug | Modernes Einfamilienhaus mit  
Terrasse & Stellplatz – Schlüsselfertig**



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5542**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	144,88 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	202,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	126,49 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	67,64 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	1.479.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,21 €
<b>USt.:</b>	19,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



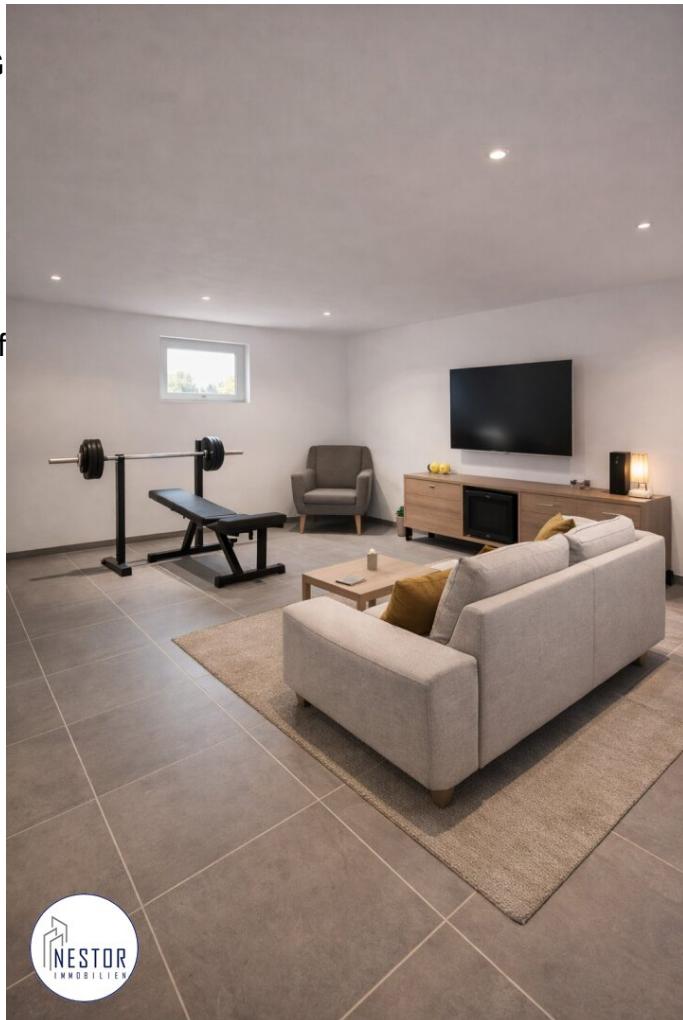
**Ing. Jagjit Mondair**

NESTOR Immobilien G  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

T +43 664 88977334  
H +43 664 88977334

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur



# Objektbeschreibung

Modernes **Einfamilienhaus** mit Garten & Stellplatz – Erstbezug

---

[www.immonestor.at](http://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 – einem exklusiven **Einzelhaus** (keine Doppelhaushälfte) in idyllischer Grünruhelage am Rosenhügel im begehrten 23. Bezirk von Wien. Diese Immobilie überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausführung und nachhaltige Haustechnik.

Auf einer **Fläche von ca. 145 m<sup>2</sup>** (aufgeteilt auf **5 Zimmer**) bietet das Haus großzügigen Platz für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer. Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit ca. 44 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zur **Großterrasse** und in den **ca. 126 m<sup>2</sup> großen Eigengarten** bildet das Herzstück des Hauses.

Dank modernster **Luft-Wasser-Wärmepumpe von Stiebel Eltron** mit Kühlfunktion, einer **Photovoltaikanlage** zur Eigenstromerzeugung, **Klimaanlage** in allen Wohnräumen sowie einer komfortablen **Fußbodenheizung in allen Geschossen (inkl. Keller)** genießen Sie höchsten Wohnkomfort bei Niedrigenergiehaus-Standard.

Hier zur Aufteilung:

## Erdgeschoss:

- **Vorraum** (ca. 6,37 m<sup>2</sup>) – einladender Eingangsbereich.
- **Zimmer** (11,25 m<sup>2</sup>) – ideal als Gästezimmer oder Büro direkt im EG.
- **Badezimmer** (ca. 3,48 m<sup>2</sup>) – separates WC mit Dusche.
- **Abstellraum** – praktischer Stauraum unter der Treppe.
- **Wohn-/Essbereich + Küche** – großzügig (ca. 48,80 m<sup>2</sup>), mit Hebe-Schiebetüren zur Terrasse.

## **1. Stock:**

- **Flur** (ca. 11,66 m<sup>2</sup>) – zentraler Zugang zu allen Räumen.
- **Master-Bedroom** (ca. 12,80 m<sup>2</sup>) – mit angeschlossenem, eigenem **Schrankraum**.
- **2 weitere Zimmer** (ca. 16,31 m<sup>2</sup> und ca. 18,14 m<sup>2</sup>) – perfekt als Kinder- oder Arbeitszimmer.
- **Badezimmer** (ca. 8,32 m<sup>2</sup>) – großzügig mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Fenster.
- **Separates WC** – für zusätzliche Flexibilität auf der Schlafebene.

## **Untergeschoss (Keller):**

- **Gesamtnutzfläche** (ca. 68 m<sup>2</sup>) – mit Fußbodenheizung, Estrich und malfertig verarbeiteten Wänden.
- **Mehrere Räume** – flexibel nutzbar für Hobby, Fitness oder Home-Office.
- **Technikraum** – Platz für die hocheffiziente Haustechnik und Waschmaschinenanschluss.

## **Highlights der Immobilie:**

- **Eigengarten mit Terrasse** und inkludiertem PKW-Stellplatz.
- **Nachhaltige Energie:** PV-Anlage und Stiebel Eltron Wärmepumpe.
- **Exklusive Ausstattung:** Eichen-Echtholzparkett (Scheucher), italienisches Feinsteinzeug (Casalgrande Padana) sowie Sanitärobjecte von **Villeroy & Boch** und **Hansgrohe**.
- **Sicherheit:** Video-Gegensprechanlage (App-steuerbar), Sicherheitstüre (Hörmann) und elektrische Rollläden mit Zentralschalter.

## **Eckdaten:**

- **Kaufpreis:** € 1.479.900,00

- **Provision:** Provisionsfrei für den Käufer.
  - Finanzierungshilfe wird geboten.
- 

### ? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](mailto: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](mailto:jm@immonestor.at)>

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://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 <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap