

**Provisionsfrei! Balkonwohnung mit Garten im 1. Obergeschoß!**



**Objektnummer: 1939/215592**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	27,07 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	519.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kraus**

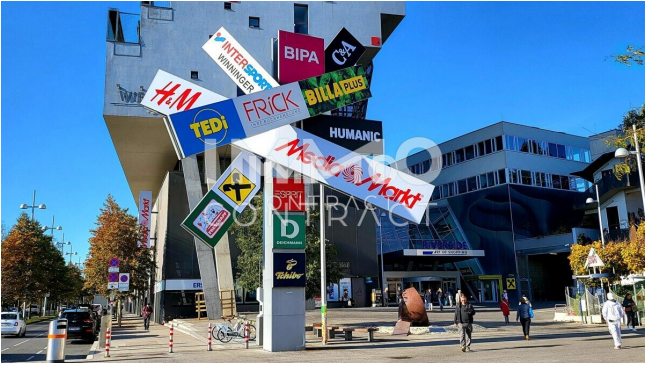
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.









Wohnen zwischen  
Rosenhügel und Liesingbach.



TOP 07



Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Ausführungsplanung und Bautoleranzen geringfügig ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Maßmöbeln nicht geeignet (Soll vs. Istmaße). Die Einrichtung ist symbolhaft dargestellt. Die im Lieferumfang enthaltene Ausstattung ist der gültigen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Die genaue Lage und Anordnung der im Lieferumfang enthaltenen Ausstattungsgegenstände ist den Ausführungsplänen zu entnehmen. Haushalts- und Sanitärgegenstände sind nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Lage der Revisionsöffnungen sowie Sicherung der Zähler und Ventile nach technischem Erfordernis. Änderungen infolge Behördenanfrage, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die gezeigten Bilder sind exemplarische Darstellungen und dienen ausschließlich zur Veranschaulichung. Druck- und Schreibfehler sind vorbehalten (gültiger Letztstand).

Swietelsky AG, Tuchlauben 10/15, A - 1010 Wien, T +43 1 58021-1717, wien.immo@swietelsky.at, www.swietelsky.immo

# Zwei bis Neun

Gatterederstraße 2  
1230 Wien



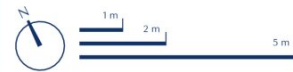
TOP 07

HAUS B

1. OBERGESCHOSS

WOHNFÄCHE	81,48 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
TERRASSENFLÄCHE	7,27 m <sup>2</sup>
GARTENFLÄCHE	27,07 m <sup>2</sup>
BALKONFLÄCHE	15,95 m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM NR. 65	2,97 m <sup>2</sup>
KAUFPREIS	519.000,- €

- ⊗ GESCHIRRSPÖLERANSCHLUSS
- ✦ KÜHLSCHRANKANSCHLUSS
- ⊞ WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- GRÜNFLÄCHE
- PFLANZTROG FIX
- PFLANZTROG PORTABEL
- RH RAUHHÖHE



# Objektbeschreibung

## Sonnige Gartenwohnung im Herzen von Liesing

City Garden: Ihr neuer Wohntraum zwischen Rosenhügel und Liesingbach

Am Rosenhügel entsteht ein Wohnprojekt, das modernen Komfort, historische Details und eine nachhaltige Lebensweise harmonisch miteinander verbindet. Das Ensemble umfasst vier stilvolle Neubauten und ein liebevoll revitalisiertes Bestandsgebäude, das mit seinem besonderen Charme begeistert. Mit insgesamt 130 Wohnungen, die von einem bis fünf Zimmern reichen, bietet das Projekt eine Vielzahl an Wohnlösungen – vom kompakten Rückzugsort bis hin zur großzügigen Familienwohnung. Jede Einheit verfügt über eine private Freifläche wie Balkon, Terrasse oder Garten und sorgt so für Lebensqualität in jeder Lebensphase.

Für Komfort sorgen eine Tiefgarage mit direkten Liftfahrten zu den Gebäuden, Stellplätze für PKWs und Motorräder (teilweise mit E-Ladestationen) sowie moderne Gemeinschaftsräume wie ein Paketraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume. Die großzügig gestalteten Außenflächen mit Spielplätzen für verschiedene Altersgruppen laden zum Entspannen, Spielen und Verweilen ein.

Das gesamte Projekt setzt ein starkes Zeichen für Nachhaltigkeit und Innovation. Die Energieversorgung erfolgt CO<sub>2</sub>-frei über Erdwärme, die durch Tiefenbohrungen und moderne Wärmepumpen bereitgestellt wird. Eine Photovoltaikanlage auf den Dächern erzeugt saubere Energie, während Regenwassernutzungssysteme die Grünflächen effizient bewässern. Diese durchdachten Maßnahmen tragen dazu bei, die Umwelt zu schonen, die laufenden Kosten zu senken und die Lebensqualität zu erhöhen.

Die Fertigstellung ist für ca. Spätsommer 2027 geplant.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap