

Großzügige 5-Zimmer-Neubauwohnung nahe Rosenhügel & Liesingbach – Ihr perfektes Familienzu Hause



Objektnummer: 1939/162156

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	738.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

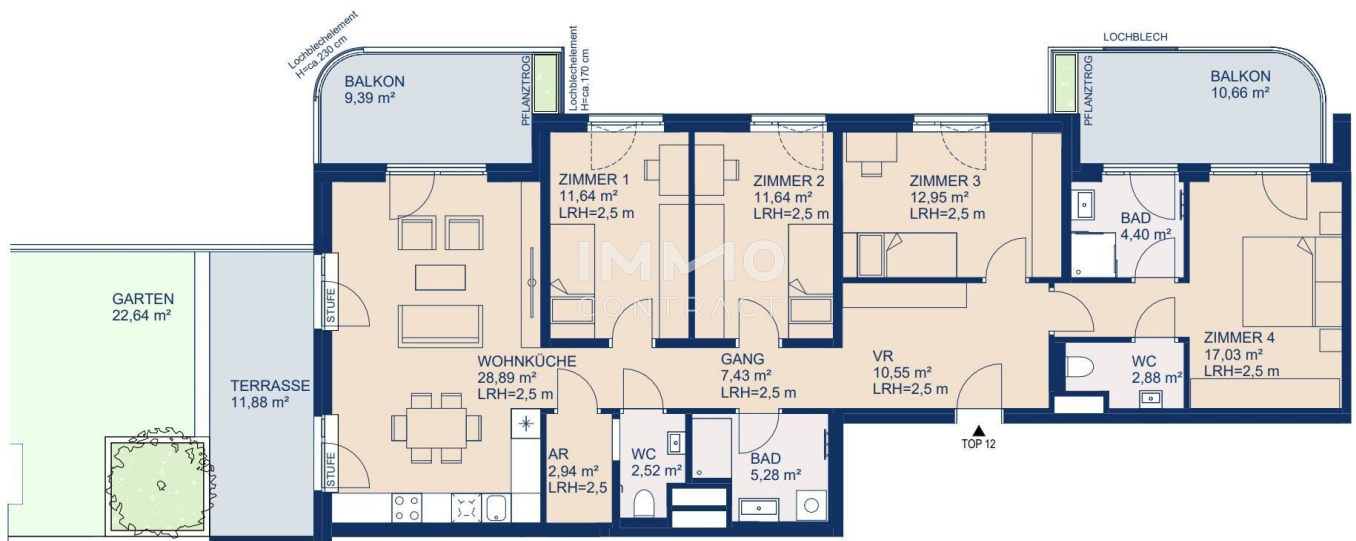
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8202









Objektbeschreibung

In ruhiger und zugleich bestens angebundener Lage zwischen Rosenhügel und Liesingbach entsteht diese außergewöhnlich großzügige 5-Zimmer-Wohnung im **Neubau-Erstbezug** – ein Wohntraum für Familien, die Wert auf Platz, Licht und durchdachte Raumaufteilung legen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein weitläufiger Vorzimmerbereich mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Der **Master-Bedroom** überzeugt mit einem direkt angeschlossenen, tagesbelichteten Badezimmer mit Dusche sowie einem separaten WC. Von hier aus gelangen Sie zudem direkt auf den Balkon – ein idealer Rückzugsort.

Drei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – und verfügen über ein eigenes Duschbad, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Das Herzstück der Wohnung bildet die **lichtdurchflutete Wohnküche**, die durch ihre Belichtung von zwei Seiten ein besonders angenehmes Raumgefühl schafft. Ein angrenzender Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum im Wohnungsverband. Ergänzt wird das Platzangebot durch **zwei Einlagerungsräume im Keller**.

Ein weiteres Highlight ist das **separate Gäste-WC mit Handwaschbecken**, das für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgt.

Besonderer Hinweis:

Bei diesem Grundriss handelt es sich um einen Vorschlag für eine mögliche Wohnungszusammenlegung (in einem anderen Stockwerk). In dieser Variante stehen zwei Balkone zur Verfügung, jedoch kein Garten oder keine Terrasse. Die dargestellte Planung ist als unverbindliches Konzept zu verstehen. Etwaige **Umplanungskosten sind im Kaufpreis nicht enthalten** und sollten mit rund **EUR 20.000,-** zusätzlich einkalkuliert werden.

Die Wohnanlage überzeugt zudem durch ihre familienfreundliche Gestaltung mit **zwei Spielplätzen direkt im Projekt** sowie einer hervorragenden Infrastruktur in der Umgebung.

Ein ideales Zuhause für Familien, die modernes Wohnen mit viel Platz, Komfort und naturnaher Lage verbinden möchten.

Gefällt Ihnen, was Sie sehen? Fragen Sie gleich direkt an um weitere Informationen zu erhalten!

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.

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