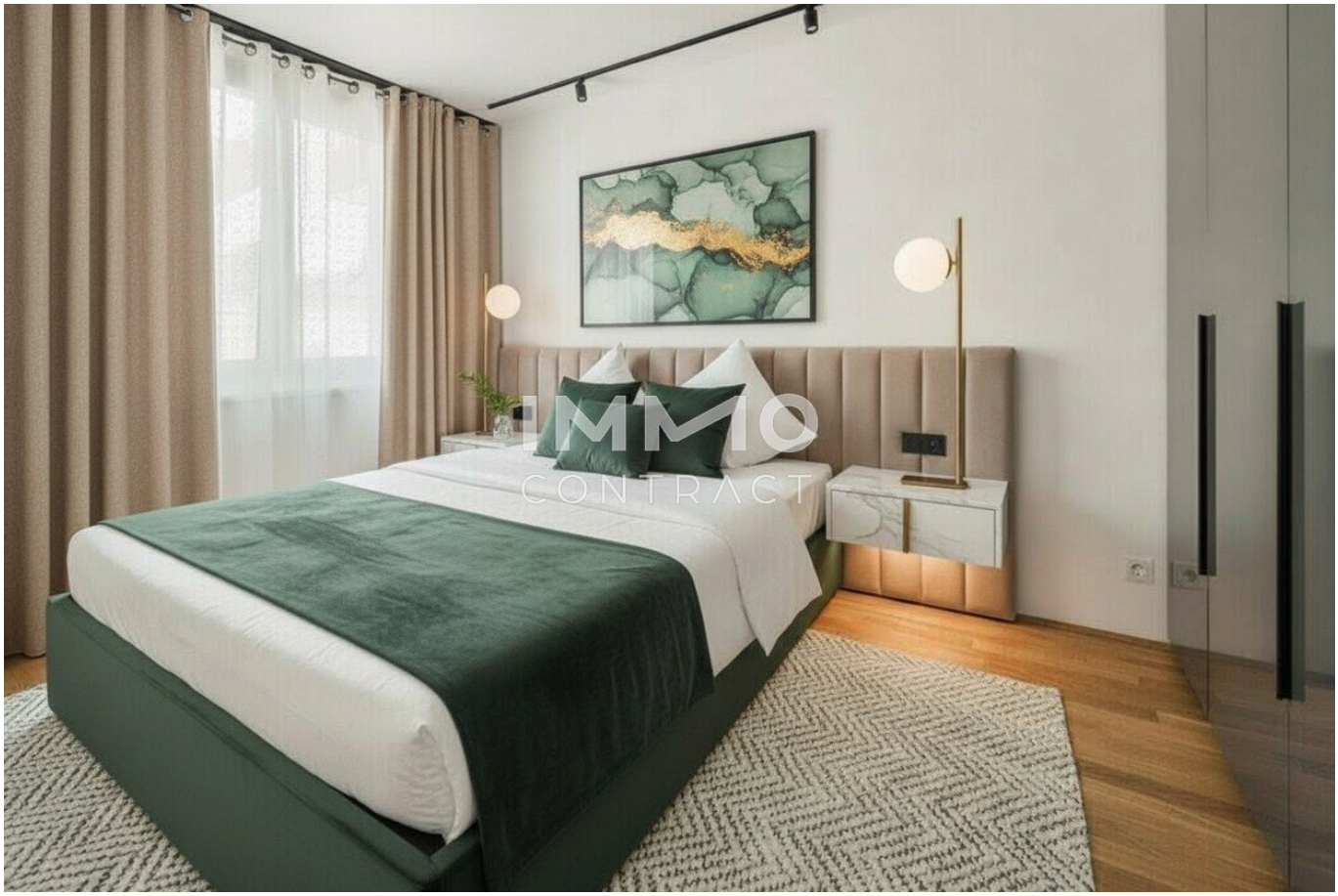
# Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung nahe Oberlaa



**Objektnummer: 1939/216339**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 53,53 m² |
| **Nutzfläche:** | 53,53 m² |
| **Gesamtfläche:** | 57,61 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 2,68 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 38,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,79 |
| **Kaufpreis:** | 372.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber

## Ihr Ansprechpartner



**Zuzanna Mazurek, MA**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 88271745



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



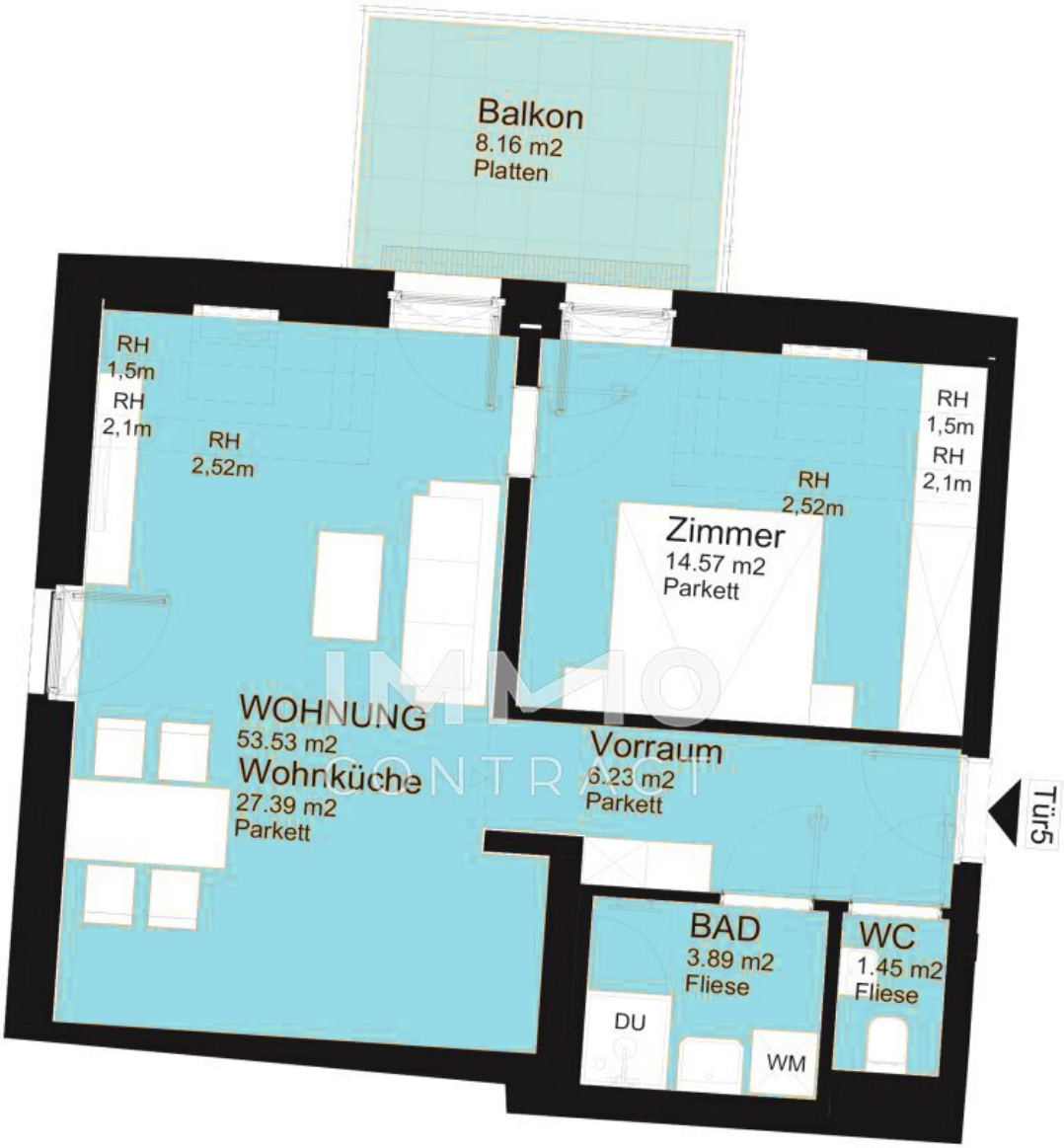


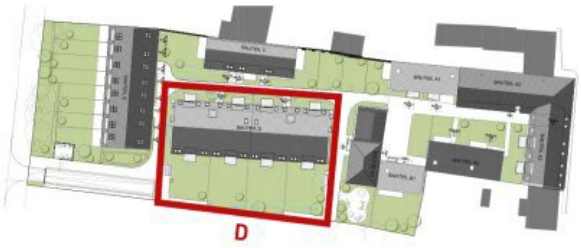





IMMO
CONTRACT


IMMO
CONTRACT




OG1 - BT D - TOP 3.5

→ NORDEN

# Objektbeschreibung

**Ihr Rückzugsort im Grünen**

Willkommen AM LIESINGBACH – einem modernen Wohnprojekt, das urbanes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität verbindet. In einer **ruhigen und grünen Lage nahe Oberlaa** entsteht ein harmonisches Wohnensemble mit **20 Eigentumswohnungen und 16 Reihenhäusern**, das modernes Design, großzügige Freiflächen und vielfältige Wohnformen vereint. Wie der Name schon sagt: der beliebte Liesingbach mit seinen Rad- und Spazierrouten liegt direkt vor der Haustür und bietet ideale Möglichkeiten für Erholung, Bewegung und naturnahe Freizeitaktivitäten.

Das Projekt richtet sich an Singles, Paare und Familien, die ein **Zuhause mit flexiblem Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen** und privatem Freiraum suchen. Jede Einheit verfügt über eine **eigene Freifläche** – Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia – und sorgt so für ein Wohnerlebnis mit viel Licht, Luft und Lebensqualität.

Die Wohnungsgrößen sind variabel:

- **Reihenhäuser: ca. 81 m² – 122 m²**
- **Eigentumswohnungen: ca. 47 m² – 92 m²**

Auf Wunsch lassen sich die Einheiten noch individuell kombinieren oder anpassen, sodass auch größere Wohneinheiten realisierbar sind.

Alle Einheiten werden schlüsselfertig übergeben, inklusive hochwertiger Sanitäranlagen, Fliesen und Eichen-Parkettböden. Der Erwerb erfolgt **provisionsfrei.**

**Das Projekt im Überblick**

- 20 Eigentumswohnungen und 16 Reihenhäuser auf 5 Baukörper verteilt
- Wohnungsgrößen von ca. 47 m² bis rund 122 m² auf **2- bis 4-Zimmern**
- Wohnungen mit flexiblen Grundrissen für Singles, Paare oder Familien

- Private Freiflächen bei allen Einheiten: Gärten, Terrassen, Balkone oder Loggien
- Aufzugsanlagen in den Baukörpern mit Wohnungen
- **Hauseigene Tiefgarage mit 27 PKW-Stellplätzen**
- Geplante Fertigstellung: Ende 2028
- **PROVISIONSFREI**

**Ausstattung**

- Angenehme **Fußbodenheizung** mittels **energieeffizienter Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- Hochwertige, schlüsselfertige Ausstattung mit Eichen-Parkettböden
- **Moderne Sanitäranlagen und Fliesen** (Firma IMOLA) inklusive
- **Fenster mit 3-fach Wärme- und Schallschutzverglasung**
- **Außenliegende Rollläden**
- Mechanische Lüftung mit Ventilatoren in Bad und WC
- Frostsichere Auslaufarmatur im Außenbereich jeder Einheit
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie Einlagerungsräume

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den **Eigennutzerpreis**. Anlegerpreis auf Anfrage.

Bei Interesse oder für die Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** kontaktieren Sie mich jederzeit gerne.

Renderings: Symbolbilder (c) bildraum.at / IC-KI Visualisierungen

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

IMMO einen Besuch wert.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**
Geldautomat <3.500m

Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap