

## **Sonnendurchflutete 2-Zimmer-Gartenwohnung in Ruhelage – provisionsfreier Erstbezug**



**Objektnummer: 1939/216335**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,12 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	54,12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	62,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	61,49 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

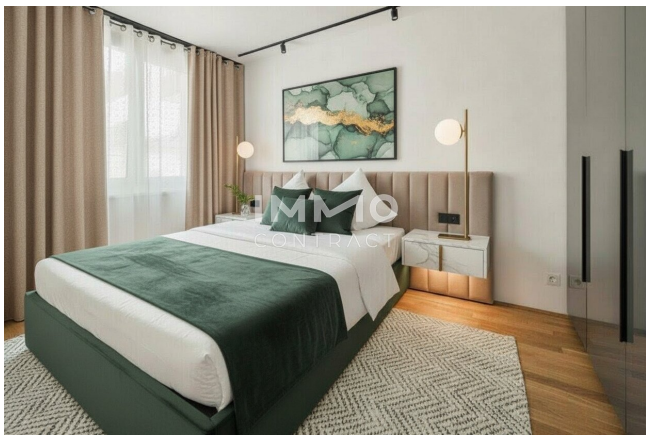
Provision bezahlt der Abgeber

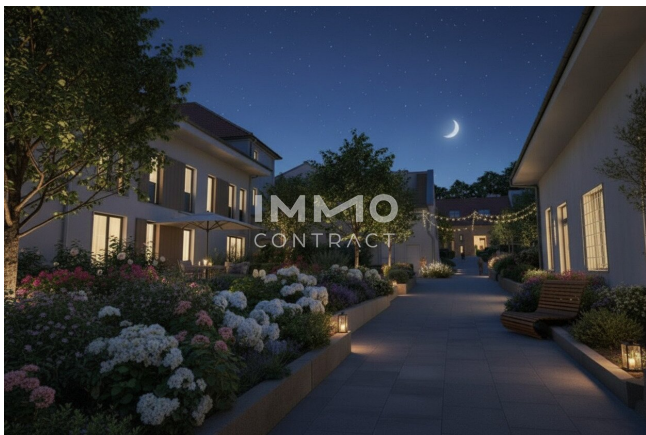
## Ihr Ansprechpartner

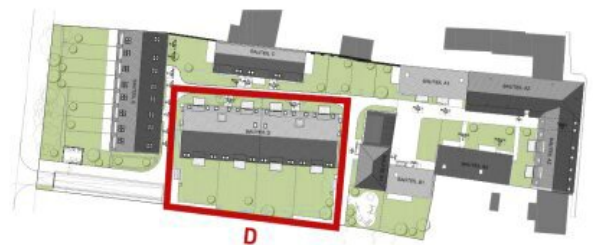
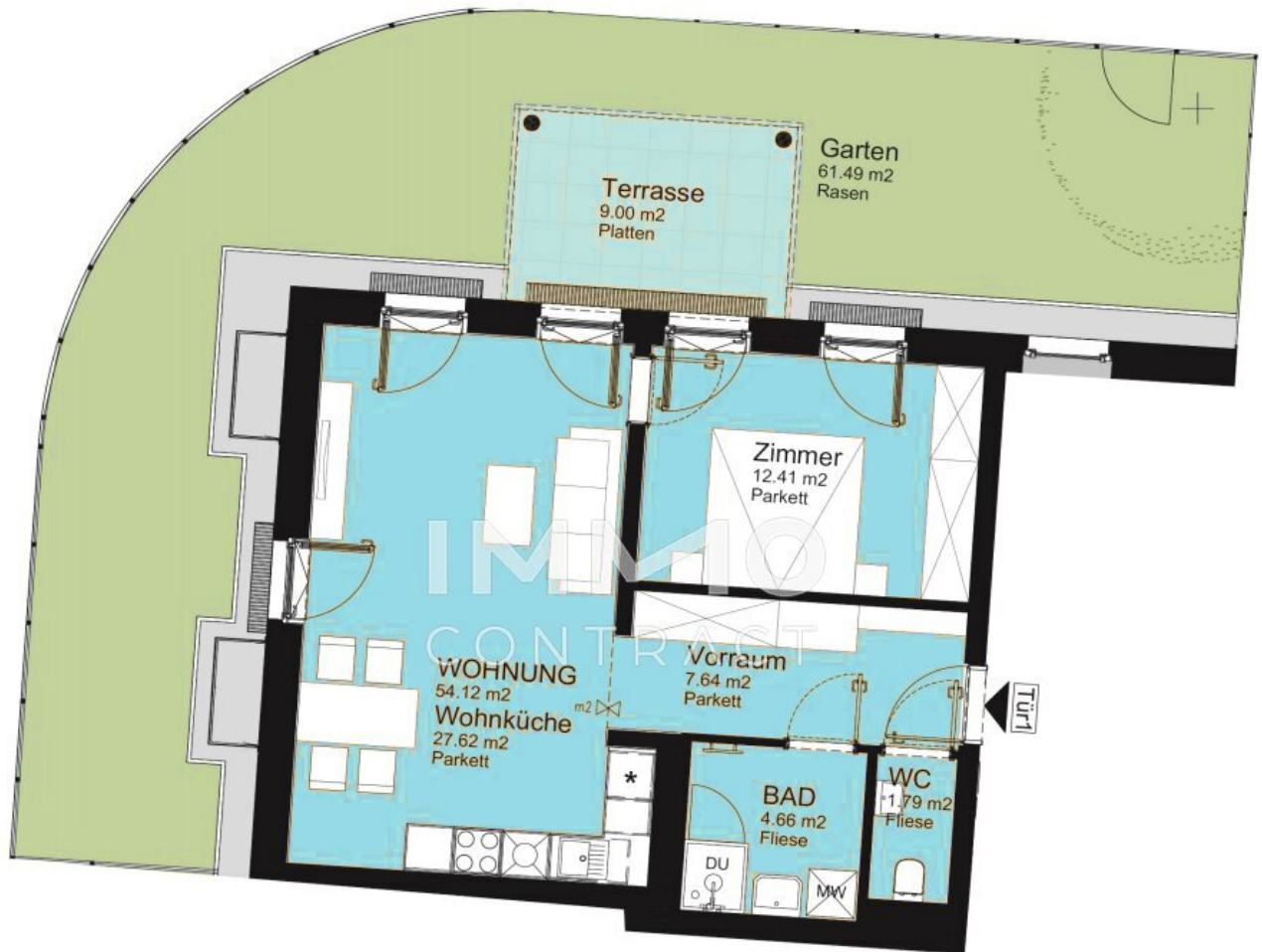


**Zuzanna Mazurek, MA**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17







EG - BT D - TOP 3.1

→ 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 Spazierwegen 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 m<sup>2</sup> – 122 m<sup>2</sup>**
- **Eigentumswohnungen: ca. 47 m<sup>2</sup> – 92 m<sup>2</sup>**

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

Alle Einheiten werden schlüsselfertig übergeben, inklusive hochwertiger Sanitäreinrichtungen, 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 m<sup>2</sup> bis rund 122 m<sup>2</sup> 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.

## **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