



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	94,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	23,03 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	14,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	419.900,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.457,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,26 €
<b>Heizkosten:</b>	51,20 €
<b>USt.:</b>	24,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Jagjit Mondair



## Objektbeschreibung

### Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung – Erstbezug & Schlüsselfertig im Erdgeschoss

-----

[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 oder Ihrer neuen Anlegerwohnung – einer hochwertigen **2-Zimmer-Eigentumswohnung** im grünen und urbanen **23. Wiener Gemeindebezirk (Liesing)**. Diese Immobilie besticht durch moderne Architektur, eine exklusive Ausführung in **Massivbauweise** und eine zukunftsorientierte Haustechnik als **Niedrigenergiehaus** inklusive einer **hauseigenen Photovoltaikanlage**.

Auf einer effizient geplanten Wohnfläche von ca. 51,21 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung im **Erdgeschoss** den idealen Raum für Singles oder Paare. Das Highlight ist der großzügige Außenbereich: Vom hellen Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf die ca. 20,07 m<sup>2</sup> **große Terrasse** und in den ca. 23,03 m<sup>2</sup> **umfassenden privaten Garten**, die zusammen ein erweitertes „Wohnzimmer im Grünen“ bilden.

Dank der behaglichen **Fußbodenheizung** sowie der innovativen **Deckenkühlung**, die über eine umweltfreundliche **Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde (Erdwärme)** gespeist werden, genießen Sie höchsten Komfort zu jeder Jahreszeit – ganz ohne klassische Klimaanlage. Hochwertige **Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung** und **elektrisch bedienbare Raffstores** an allen Fenstern unterstreichen den luxuriösen Standard dieser Einheit.

Die Innenausstattung überzeugt durch kompromisslose Markenqualität: Edle **Echtholz-Dielen von Scheucher**, elegantes Feinsteinzeug von **Casalgrande Padana** sowie Sanitärobjekte von **Villeroy & Boch** (Serie Memento/Architectura) mit Armaturen von **Hansgrohe**.

Hier zur Aufteilung:

#### Raumaufteilung:

- **Wohnküche:** Großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 26,46 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Terrasse.

- **Zimmer:** Ein gemütliches Schlafzimmer (ca. 11,26 m<sup>2</sup>).
- **Vorraum & Hauswirtschaftsraum:** Ein Vorraum (ca. 4,28 m<sup>2</sup>) sowie ein praktischer Wirtschaftsraum (ca. 2,14 m<sup>2</sup>) für Waschmaschine und Trockner.
- **Badezimmer & WC:** Modernes Bad mit Dusche (ca. 5,42 m<sup>2</sup>) sowie ein separates WC (ca. 1,54 m<sup>2</sup>), ausgestattet mit Markenprodukten von **Villeroy & Boch** und **Hansgrohe**.
- **Außenflächen:** Eine ca. 20,07 m<sup>2</sup> große Terrasse und ein ca. 23,03 m<sup>2</sup> großer Garten laden zum Verweilen im Freien ein.

### Highlights der Immobilie:

- **Erstbezug:** Zeitgemäßes Wohnen in einem neu errichteten Gebäude.
- **Hochwertige Ausstattung:** Edle **Eichen-Echtholz-Dielen von Scheucher** in den Wohnräumen und elegantes **Feinsteinzeug von Casalgrande Padana** in den Nassbereichen.
- **Energieeffizienz:** Nachhaltiges Heiz- und Kühlsystem mittels **Erdwärme (Wärmepumpe)** und Unterstützung durch eine Photovoltaikanlage.
- **Komfort:** Elektrisch bedienbare Raffstores per Funkfernbedienung und eine moderne Video-Gegensprechanlage.
- **Sicherheit:** Einbruchshemmende Wohnungseingangstür der **Widerstandsklasse WK3**.
- **Lage:** Erstklassige Infrastruktur in **Liesing**, nahe dem **Bahnhof Wien Liesing** (S-Bahn S1, S2 und zahlreiche Buslinien) mit schneller Anbindung an das Stadtzentrum.
- **Stauraum:** Ein besonders großzügiges Kellerabteil (ca. 13,40 m<sup>2</sup>) ist der Wohnung zugeordnet.

**Wichtiger Hinweis zur Küche:** Gemäß Kaufvertrag ist die kaufende Partei für den Einbau der Küche selbst verantwortlich; von Seiten des Bauträgers werden die notwendigen Anschlüsse (Wasser, Abwasser, Elektro) vorbereitet.

### Eckdaten:

- Kaufpreis: € 419.900,00

- Finanzierungshilfe wird geboten
- Fertigstellung: Voraussichtlich Q1 2027
- Es sind weitere Wohnungen verfügbar! Anlegerpreise sind vorhanden!

-----  
**? Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](http://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 allein 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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap