

**Fröhlich wohnen, stilvoll leben – Design und Natur im Einklang in Liesing!**



**Objektnummer: 6066**

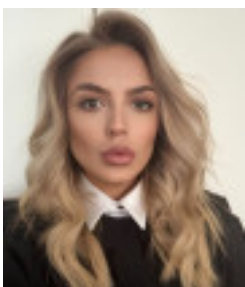
**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,89 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	51,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Vassilena Valkova**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien











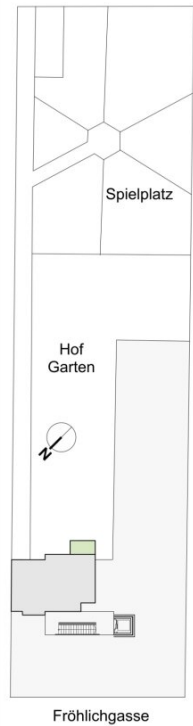




**Wohnhaus  
Fröhlichgasse 13  
1230 Wien**

2. Obergeschoss  
Top 9

<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 48,89 m<sup>2</sup></b>
1. VR	2,69 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,24 m <sup>2</sup>
3. Wohnküche	28,79 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	12,17 m <sup>2</sup>
<b>Freifläche</b>	<b>ca. 4,54 m<sup>2</sup></b>
5. Balkon	4,54 m <sup>2</sup>



Stand: 2026-04-28

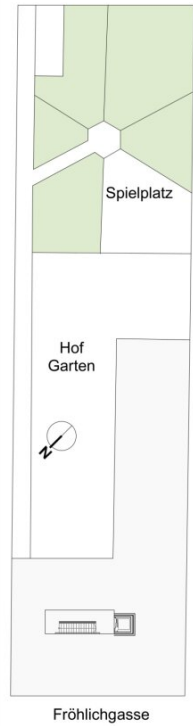
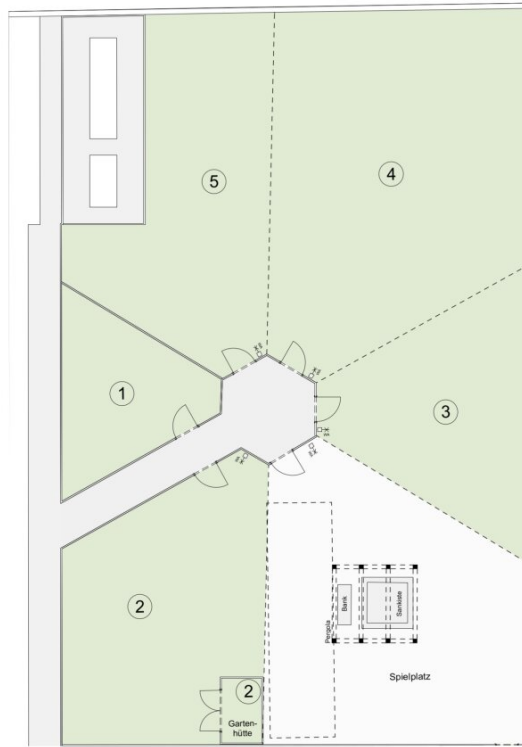


**Wohnhaus  
Fröhlichgasse 13  
1230 Wien**

Erdgeschoss

**Eigengärten**

Eigengarten 1	27,45 m <sup>2</sup>
Eigengarten 2	69,95 m <sup>2</sup>
Gartenhütte 2	3,6 m <sup>2</sup>
Eigengarten 3	50,29 m <sup>2</sup>
Eigengarten 4	113,9 m <sup>2</sup>
Eigengarten 5	69,08 m <sup>2</sup>



Stand: 2026-04-28



## Objektbeschreibung

Im Herzen des grünen und ruhigen Liesing entsteht ein Wohnprojekt, das moderne Architektur mit nachhaltiger Lebensweise verbindet. Hier entwickelt sich ein stilvolles Ensemble aus Eigentumswohnungen und Townhouses, das urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität vereint.

Es entstehen 16 hochwertig ausgestattete Wohnungen sowie drei exklusive Reihenhäuser, eingebettet in einen liebevoll gestalteten Innenhof. Jede Einheit bietet großzügige Außenflächen – ob Balkon, Terrasse, Loggia oder Eigengarten – und schafft damit Raum für Rückzug und Entfaltung im Freien. Für Gartenliebhaber stehen zusätzlich private Grünflächen zur Verfügung, die zum Entspannen oder zum eigenen Kräuteraanbau einladen. Gemeinschaftlich nutzbare Hochbeete fördern das Miteinander und bieten Platz für Urban Gardening.

Die Architektur folgt einem klaren Anspruch an Energieeffizienz und Wohnkomfort. Eine Photovoltaikanlage, eine CO<sub>2</sub>-neutrale Geothermie-Wärmepumpe sowie hochwertige Dämmmaterialien sorgen für ein angenehmes Raumklima bei minimalem Energieverbrauch. Fußbodenheizung und -kühlung mit Einzelraumregelung, edle Eichen-Parkettböden, großformatiges Feinsteinzeug und elektrisch bedienbarer Sonnenschutz unterstreichen den gehobenen Standard. Eine Tiefgarage mit Autoaufzug ergänzt das Angebot und sorgt für bequeme Mobilität.

Die Lage bietet alles, was Familien und Stadtliebhaber schätzen: Nahversorger, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend, und die umliegenden Grünflächen entlang des Liesingbachs laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Tiefgaragen-Stellplätze können separat erworben werden.

Auf Wunsch kann ein **Eigengarten zwischen 23 und 109 m<sup>2</sup>** dazugekauft werden. Optional steht dieser mit praktischem Stauraum zur Verfügung.

### Architektur & Ausstattung

Die Wohnanlage überzeugt durch eine durchdachte Kombination aus zeitgemäßer Architektur, hochwertiger Ausstattung und zukunftsorientierter Energietechnologie. Jedes Detail wurde mit Blick auf Komfort, Nachhaltigkeit und Ästhetik geplant.

- Auf dem Dach befindet sich eine leistungsstarke Photovoltaikanlage, die zur Eigenstromerzeugung beiträgt und den ökologischen Fußabdruck der Anlage reduziert.

- Für Heizung, Kühlung und Warmwasser sorgt eine moderne Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen, eine besonders effiziente und CO<sub>2</sub>-neutrale Lösung.
- Die Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung garantiert ein angenehmes Raumklima und ermöglicht individuelle Temperatursteuerung in jedem Wohnbereich.
- Hochwertige Eichen-Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine warme, natürliche Atmosphäre
- Die verbauten Holz-Alu-Fenster mit dreifacher Isolierverglasung bieten hervorragenden Schallschutz und tragen zur Energieeffizienz bei.
- Elektrisch steuerbare Rollläden im Erdgeschoss sowie Raffstores in den oberen Etagen und an den Dachflächenfenstern sorgen für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre.
- Eine Tiefgarage mit Autoaufzug bietet komfortable Parkmöglichkeiten direkt im Haus.
- Für gemeinschaftliches Gärtnern stehen Urban Gardening-Flächen zur Verfügung
- ein Ort für Begegnung und Selbstversorgung. – Die Wohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen ca. 50 m<sup>2</sup> und 125 m<sup>2</sup> und sind mit hochwertigen Materialien und durchdachten Grundrissen ausgestattet.
- Video-Gegensprechanlage
- Fahrrad und Kinderwagenabstellraum
- Der Energieausweis bestätigt die hohe Effizienz der Bauweise: mit einem Heizwärmebedarf von 36,3 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr (Klasse B) und einem

Gesamtenergieeffizienz-Faktor von 0,61 (Klasse A+). Damit erfüllt das Projekt höchste Standards für nachhaltiges und komfortables Wohnen.

## **Lagevorteile und Infrastruktur**

Die grüne Umgebung entlang des Liesingbachs – in nur **2 Minuten fußläufig erreichbar** – lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter das Einkaufszentrum **Riverside**, sowie weitere Nahversorger, die ebenfalls **in wenigen Gehminuten** erreichbar sind, sorgen für höchsten Alltagskomfort. Ergänzt wird dies durch eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

- Öffentliche Verkehrsanbindung **in fußnähe** – Liesingerplatz (S-Bahn Liesing, Buslinien)
- Nahversorger, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe – vieles in wenigen Minuten erreichbar
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, u. a. das Einkaufszentrum **Riverside** • Freizeitmöglichkeiten entlang des Liesingbachs und in umliegenden Parks

**Anlage oder Eigennutzung? Beides möglich. Eine Gelegenheit, die überzeugt.**

**Da sich das Projekt aktuell in der Bauphase befindet, zeigen die dargestellten Motive hochwertige Visualisierungen, die der Veranschaulichung des späteren Erscheinungsbildes dienen.**

## **Top 9**

Im zweiten Obergeschoss eines charmanten Wohnhauses erwartet Sie eine durchdacht geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit einer schönen Wohnfläche. Der einladende Vorraum bietet Zugang zu allen zentralen Bereichen der Wohnung und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Funktionalität und Wohnkomfort.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche die Raum für kulinarische Kreativität und gemütliches Beisammensein bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den südlich ausgerichteten Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Grünen schafft. Ein angrenzendes Zimmer eignet sich ideal als Schlafzimmer oder ruhiger Arbeitsbereich.

Ein weiteres, kleineres Zimmer bietet sich als praktischer Abstellraum oder kompaktes Homeoffice an. Das Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen ausgestattet und wird durch ein separates WC ergänzt – beide Räume sind direkt vom Vorraum aus zugänglich und sorgen für zusätzlichen Komfort.

**Diese Wohnung vereint moderne Wohnqualität mit effizienter Raumaufteilung und bietet eine ideale Basis für Singles, Paare oder als stilvolle Stadtresidenz.**

#### **Raumaufteilung:**

- Vorraum: zentraler Eingangsbereich mit Zugang zu Wohnküche, Bad und WC
- Wohnküche: offener Wohn- und Kochbereich, Zugang zum Balkon und zu Zimmer 1
- Zimmer 1: direkt von der Wohnküche erreichbar, geeignet als Schlafzimmer oder Büro
- Bad: mit Zugang vom Vorraum
- WC: separat vom Bad, Zugang vom Vorraum
- Balkon: Zugang von der Wohnküche

#### **Fakten:**

- Alle Räume zentral begehbar

- Barrierefreier Zugang
- Heizung: Fußbodenheizung
- Hochwertige Ausstattung

### **Kaufpreis:**

- Kaufpreis für Anleger: € 276.000,00 (zzgl.20% USt.)
- Kaufpreis für Eigennutzung: € 299.000,00
- Garagenstellplatz: € 33.000,00
- Eigengarten zwischen 23 m<sup>2</sup> und 109 m<sup>2</sup> Kaufpreis Anleger: € 6.400 - € 30.000
- Eigengarten zwischen 23 m<sup>2</sup> und 109 m<sup>2</sup> Kaufpreis Eigennutzer: € 7.000,00 - € 33.000,00

Das Projekt selbst überzeugt durch nachhaltige Bauweise mit Photovoltaikanlage, Wärmepumpe und hochwertigen Dämmmaterialien. Großzügige Freiflächen wie Terrassen, Balkone und Eigengärten schaffen ein naturnahes Wohngefühl.

**Tiefgaragenplätze sind verfügbar**, und Urban Gardening-Flächen fördern das gemeinschaftliche Leben.

**Die Immobilie ist somit ein idealer Standort für alle, die Ruhe, Komfort und eine ausgezeichnete Infrastruktur in einem modernen Wohnumfeld suchen.**

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren alleinig 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. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m

Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap