

**Erstbezug: Moderne 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia und  
Fußbodenheizung in 1230 Wien!**



Hofseite

**Objektnummer: 2434/2178**

**Eine Immobilie von REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	31,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	32,48 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	32,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	176.147,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,60 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	15,50 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Anleger ab € 176.147 netto + 20% USt | Eigennutzer ab € 192.000

### Provisionsangabe:

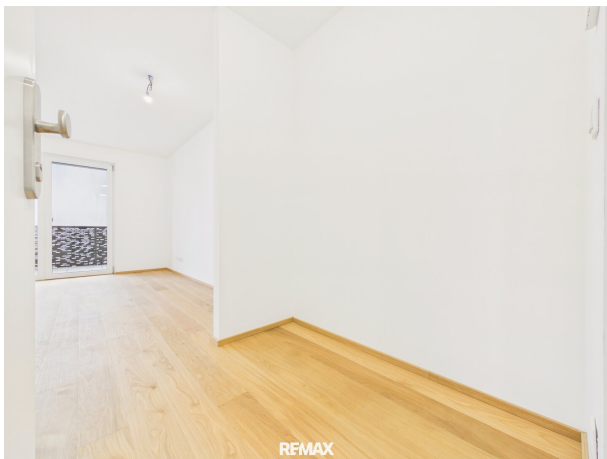
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

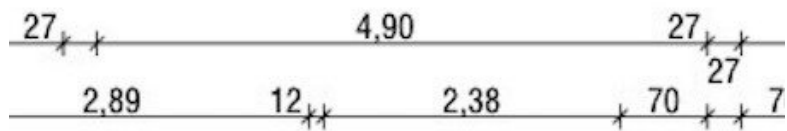
## Ihr Ansprechpartner



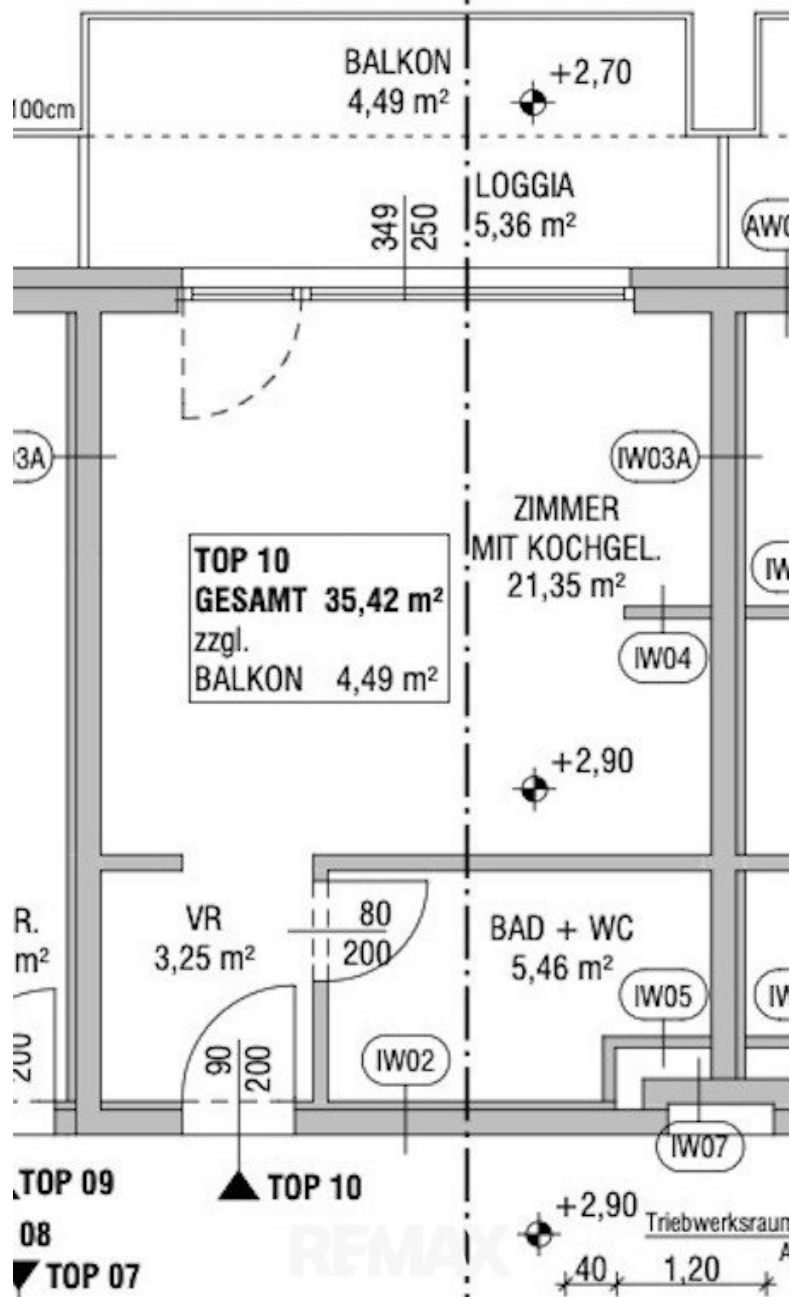
Daniel KIS



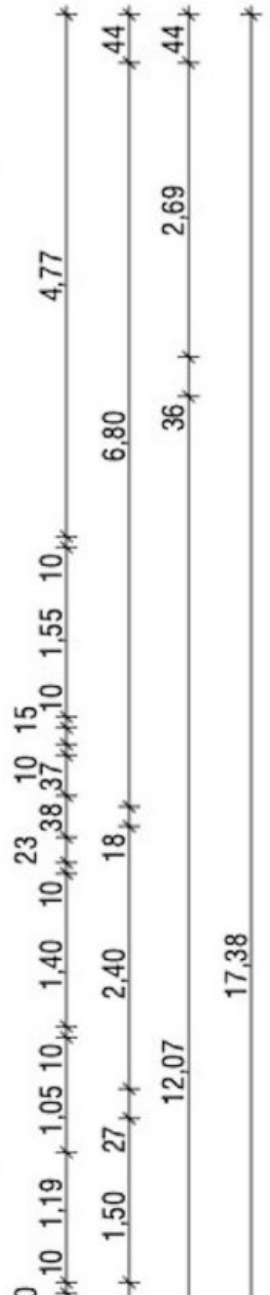
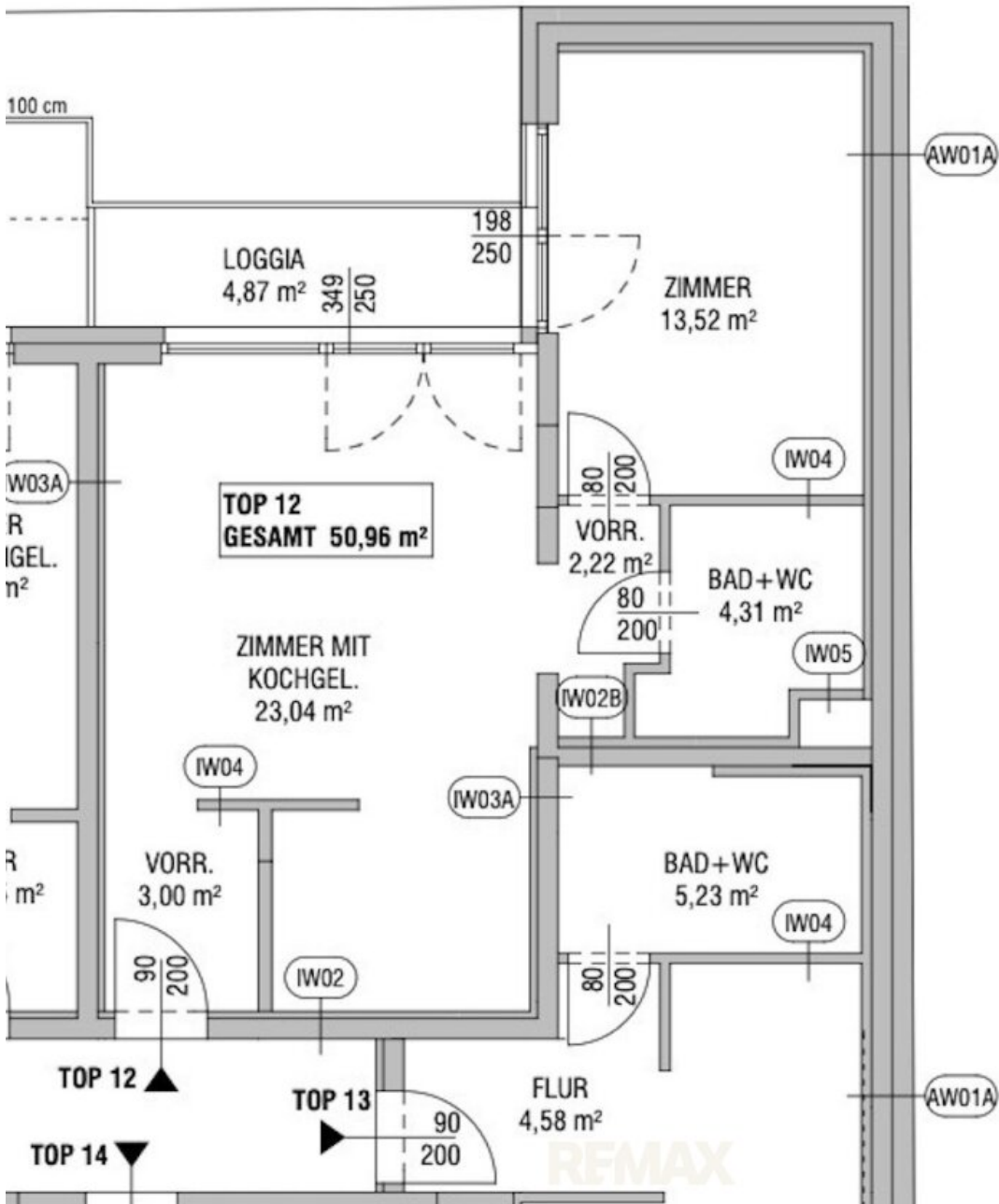
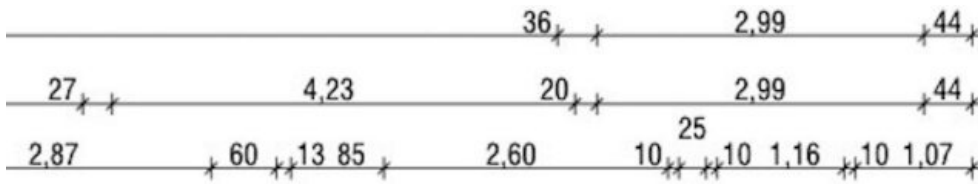




B ◀



REMAX



REMAX

## Objektbeschreibung

Modernes Neubau-Wohnhaus (Baujahr 2024) mit 1–2-Zimmer-Eigentumswohnungen. Wohnflächen ca. 30–54 m<sup>2</sup>, viele Einheiten mit Loggia, Balkon oder Terrasse. Teilweise hofseitig, weitere Wohnungen in einer ruhigen Seitengasse.

### Ausstattung:

- Luft-Wärmepumpe + Photovoltaik (energieeffizient)
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Lift
- Glasfaseranschluss vorbereitet
- Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung

### Preise:

- Anlegerpreise ab € 176.147 netto zzgl. 20 % USt (bei Vorsteuerabzugsberechtigung)
- Eigennutzerpreise ab € 192.000
- Preise je nach Top/Größe/Freifläche/Ausrichtung unterschiedlich

**Hinweis:** Fotos zeigen eine Musterwohnung/Beispielinheit. Grundrisse & Preisliste der verfügbaren Tops senden wir gerne zu. Link zur 360°-Tour auf Anfrage.

### Lage / Infrastruktur

- Bus 62A: ca. 67 m, 1 Min. zu Fuß
- Bus 60A: ca. 230 m
- Bahnhof Liesing: ca. 4 Min. mit dem Bus
- Bahnhof Atzgersdorf: ca. 2 Min. mit dem Bus

- Wien Meidling: ca. 16 Min. öffentlich
- Wien Hauptbahnhof: ca. 21 Min. öffentlich

#### Nahversorgung

- Müller: ca. 120 m, 1 Min. zu Fuß
- Lidl: ca. 130 m, 1 Min. zu Fuß
- Konditorei: ca. 140 m, 2 Min. zu Fuß
- Fitnessstudio: ca. 140 m, 2 Min. zu Fuß

#### Freizeit / Wohnqualität

- Liesing-Flussweg: ca. 3 Min.
- wunderschöne Spazier- und Laufmöglichkeit
- Erholung im Grünen direkt in der Nähe

#### Gut für Anleger & Eigennutzer

- sehr gute Öffi-Anbindung
- starke Nahversorgung
- gute Alltagstauglichkeit
- hohe Wohn- und Lebensqualität
- attraktive Vermietbarkeit

Modernes Neubau-Wohnhaus (Baujahr 2024) mit 1–2-Zimmer-Eigentumswohnungen. Wohnflächen ca. 30–54 m<sup>2</sup>, viele Einheiten mit Loggia, Balkon oder Terrasse. Teilweise hofseitig, weitere Wohnungen in einer ruhigen Seitengasse.

#### **Ausstattung:**

- Luft-Wärmepumpe + Photovoltaik (energieeffizient)
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Lift
- Glasfaseranschluss vorbereitet
- Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung

### **Preise:**

- Anlegerpreise ab € 176.147 netto zzgl. 20 % USt (bei Vorsteuerabzugsberechtigung)
- Eigennutzerpreise ab € 192.000
- Preise je nach Top/Größe/Freifläche/Ausrichtung unterschiedlich

**Hinweis:** Fotos zeigen eine Musterwohnung/Beispielenheit. Grundrisse & Preisliste der verfügbaren Tops senden wir gerne zu. Link zur 360°-Tour auf Anfrage.

### Lage / Infrastruktur

- Bus 62A: ca. 67 m, 1 Min. zu Fuß
- Bus 60A: ca. 230 m
- Bahnhof Liesing: ca. 4 Min. mit dem Bus
- Bahnhof Atzgersdorf: ca. 2 Min. mit dem Bus
- Wien Meidling: ca. 16 Min. öffentlich
- Wien Hauptbahnhof: ca. 21 Min. öffentlich

### Nahversorgung

- Müller: ca. 120 m, 1 Min. zu Fuß

- Lidl: ca. 130 m, 1 Min. zu Fuß
- Konditorei: ca. 140 m, 2 Min. zu Fuß
- Fitnessstudio: ca. 140 m, 2 Min. zu Fuß

#### Freizeit / Wohnqualität

- Liesing-Flussweg: ca. 3 Min.
- wunderschöne Spazier- und Laufmöglichkeit
- Erholung im Grünen direkt in der Nähe

#### Gut für Anleger & Eigennutzer

- sehr gute Öffi-Anbindung
- starke Nahversorgung
- gute Alltagstauglichkeit
- hohe Wohn- und Lebensqualität
- attraktive Vermietbarkeit

**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://remax-vital.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-vital.service.immo/registrieren/de>

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.

Maklerstelle frei: [office@remax-vital.at](mailto:office@remax-vital.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap