

familienfreundliche 3 Zimmerwohnung mit Eigengarten im 23.Bezirk



WZ EZ+

Objektnummer: 141/86166
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2022
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	36,46 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	
3%	

Ihr Ansprechpartner



Alina Strobl, MA

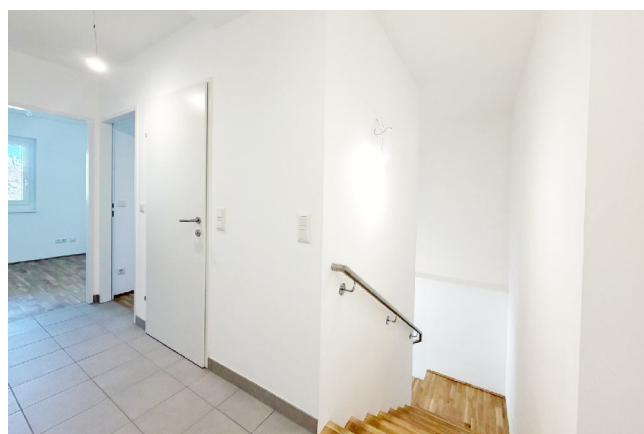
Rustler Immobilienreuhand

T +43 2236 908 100674

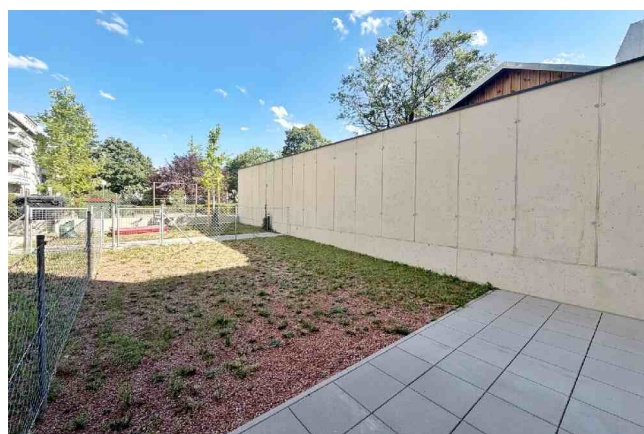
H +43 676 834 34 674

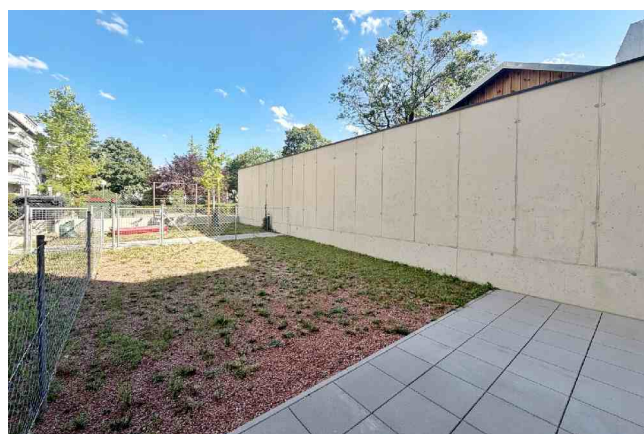
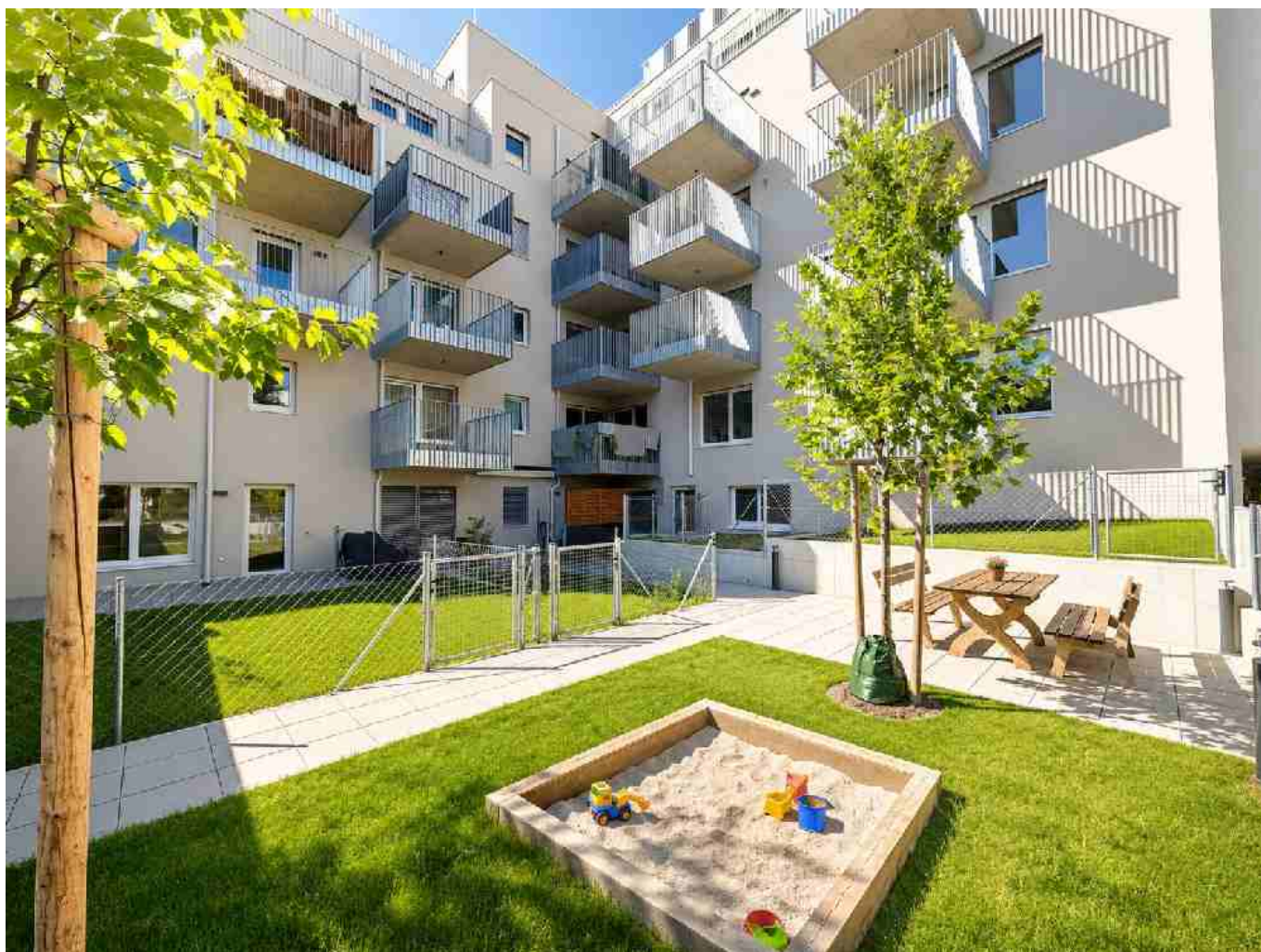


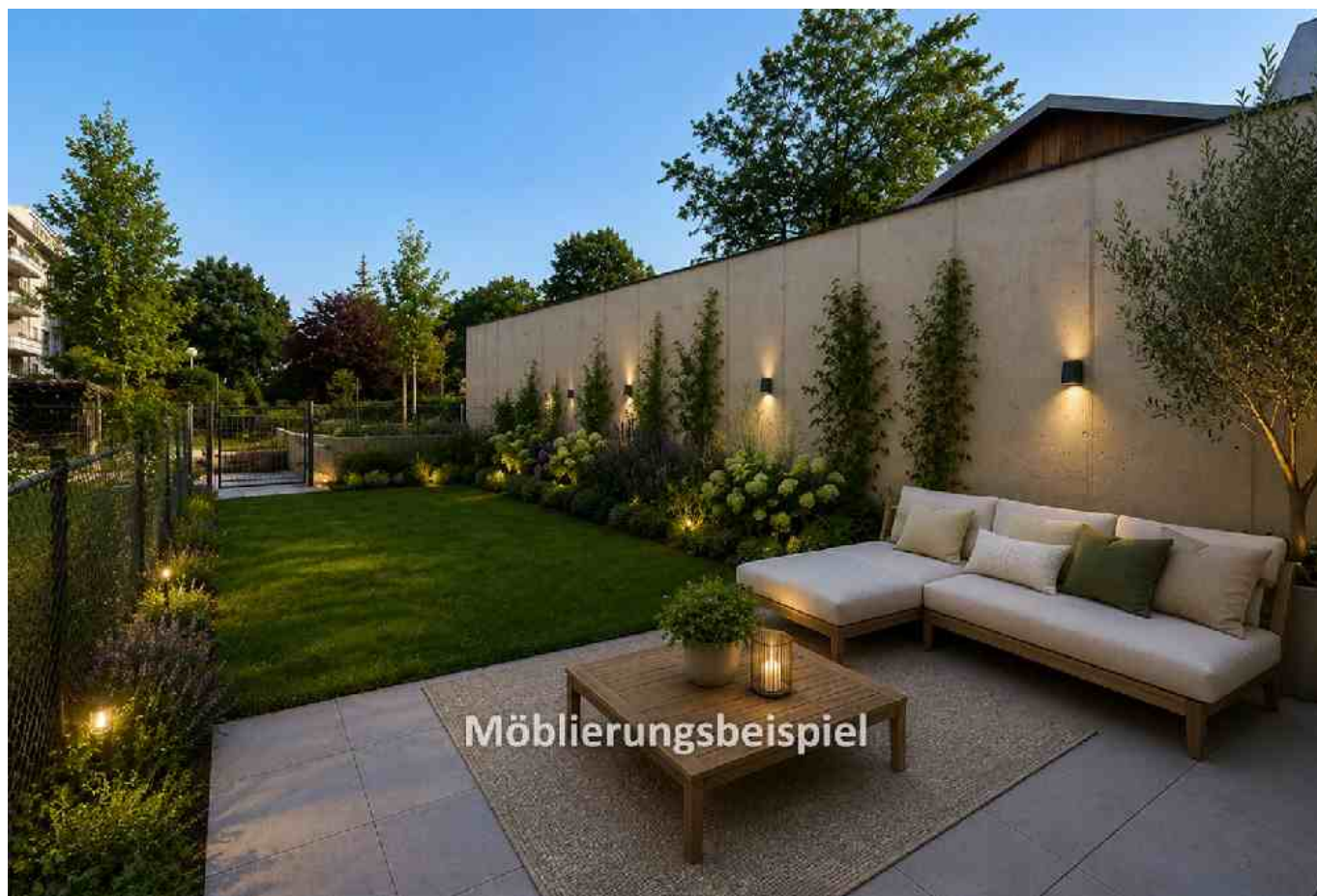
Mitglied des
immobilienring.at











EKAZENT

Testor & Partner
Architektur



Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. | Die Möblierung und Begrünung gelten nur als Vorschläge und sind daher nicht Bestandteil des Umrissmaßes und Vorrates. | Die Raum- und Wohnungsgrößen sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind eingeplant. | Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa angegeben und können sich leicht ändern. | Haartechnik und Bauteile, abgesehen von den in der Zeichnung dargestellten, sind nur nach Belieben dargestellt. | Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. | Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenanfragen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

KORBGASSE 21

1230 Wien



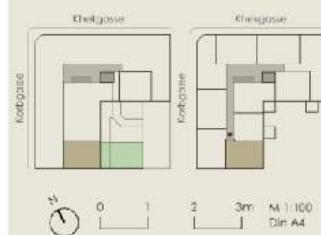
**TOP 10
Zimmer**

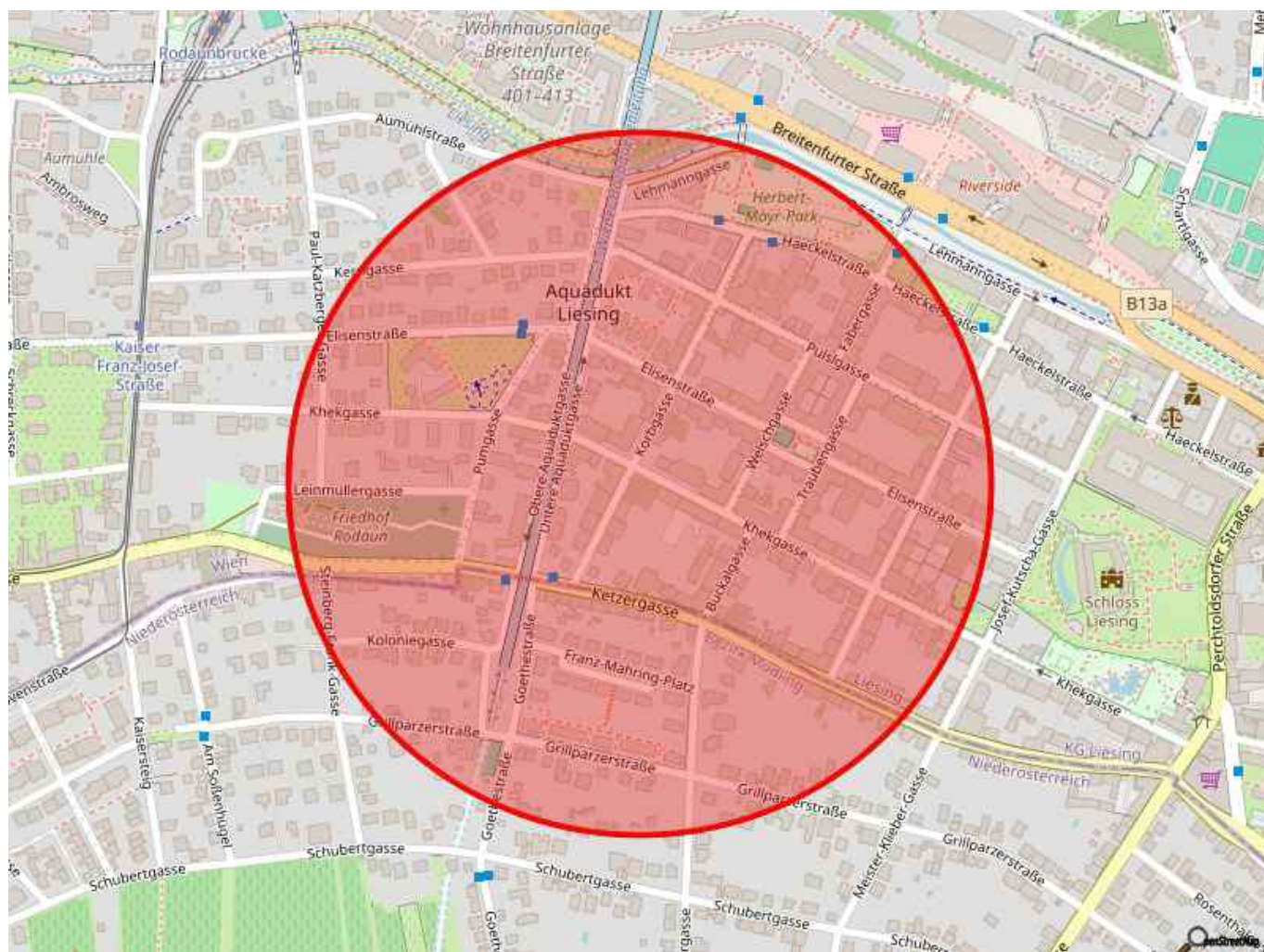
**EG-OG1
3**

VR	7,11 m²
Bad	3,20 m²
Zimmer	10,12 m²
Zimmer	7,67 m²
Wohnküche	26,40 m²
WC	1,92 m²
AR	3,01 m²

Wohnnutzfläche 59,43 m²

Terrasse, Eigengarten	46,65 m²
Kellerabteil	1,20 m²





Objektbeschreibung

Mitten im beliebten 23. Wiener Gemeindebezirk steht ein modernes Wohnprojekt, das urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen verbindet. In ruhiger Grünlage zwischen dem Liesingbach, dem Maurer Wald und der Perchtoldsdorfer Heide bietet diese Neubauanlage ein Zuhause für alle, die hohe Wohnqualität, durchdachte Architektur und nachhaltige Energiekonzepte schätzen.

Die moderne Architektur verleiht dem Wohnprojekt einen unverwechselbaren Charakter. Sanft geformte Balkone setzen markante Akzente und prägen das harmonische Erscheinungsbild des Gebäudes. Das durchdachte architektonische Konzept verbindet zeitloses Design mit nachhaltiger Bauweise und zukunftsorientierter Technik und schafft so ein Wohnhaus, das sowohl optisch als auch funktional überzeugt. Das Projekt umfasst 44 Eigentumswohnungen mit 1 bis 4 Zimmern und Wohnflächen von ca. 32 bis 91 m². Sämtliche Wohnungen verfügen über einen privaten Freiraum in Form eines Balkons, einer Terrasse oder eines Eigengartens.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gelegt. Die Wohnhausanlage wird mittels Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage (Leistung rund 3,46 kWp) versorgt. Als Niedrigenergiegebäude überzeugt sie mit einer hervorragenden Energieeffizienz und bietet damit langfristig wirtschaftliche Vorteile sowie ein zukunftssicheres Wohnkonzept. Auch die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Qualität. Echtholzparkett, Fußbodenheizung, stilvolle Badezimmer mit hochwertigen Markenprodukten und Feinsteinzeugfliesen schaffen ein modernes Wohnambiente. In den Dachgeschoßwohnungen sorgen zusätzlich Klimaanlage für angenehme Temperaturen. Außenliegender Sonnenschutz, eine Smart-Home-Zugangskontrolle sowie die Vorbereitung für E-Ladestationen runden das hochwertige Ausstattungspaket ab.

Neben der privaten Wohnqualität profitieren die Bewohner von zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen wie einem begrünten, kleinen Gemeinschaftsgarten, Kinderspielplatz, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie eigenen Kellerabteilen. Für zusätzlichen Komfort stehen 21 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung.

Lage und Infrastruktur:

Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: Erholung im Grünen und eine ausgezeichnete Anbindung an die Wiener Infrastruktur. Die Buslinien 60A, 253, 254 und 259 befinden sich nur 1 bis 2 Gehminuten entfernt und sorgen gemeinsam mit dem Bahnhof Wien Liesing (ca. 13 Gehminuten) für eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt und das Umland. Die U6-Station Siebenhirten ist in rund 9 Fahrminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie das Shoppingcenter Riverside befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen den Alltag besonders komfortabel. Gleichzeitig laden der Liesingbach, der Maurer Wald, die Perchtoldsdorfer Heide sowie zahlreiche Spazier- und Radwege zu erholsamen Stunden in der Natur ein. Dank der schnellen Anbindung an die A2 und A21 sowie der Westfield Shopping City Süd ist auch mit dem Auto eine hervorragende Erreichbarkeit

gegeben.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.