

Wohnkomfort in Liesing - Exklusive Gartenwohnung - Erstbezug



Objektnummer: 5324/3506

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	23,00 m²
Keller:	13,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	419.900,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Natascha Haberkorn

Haberkorn Immobilien
Wassergasse 20/2
2500 Baden

T +43 664 137 97 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



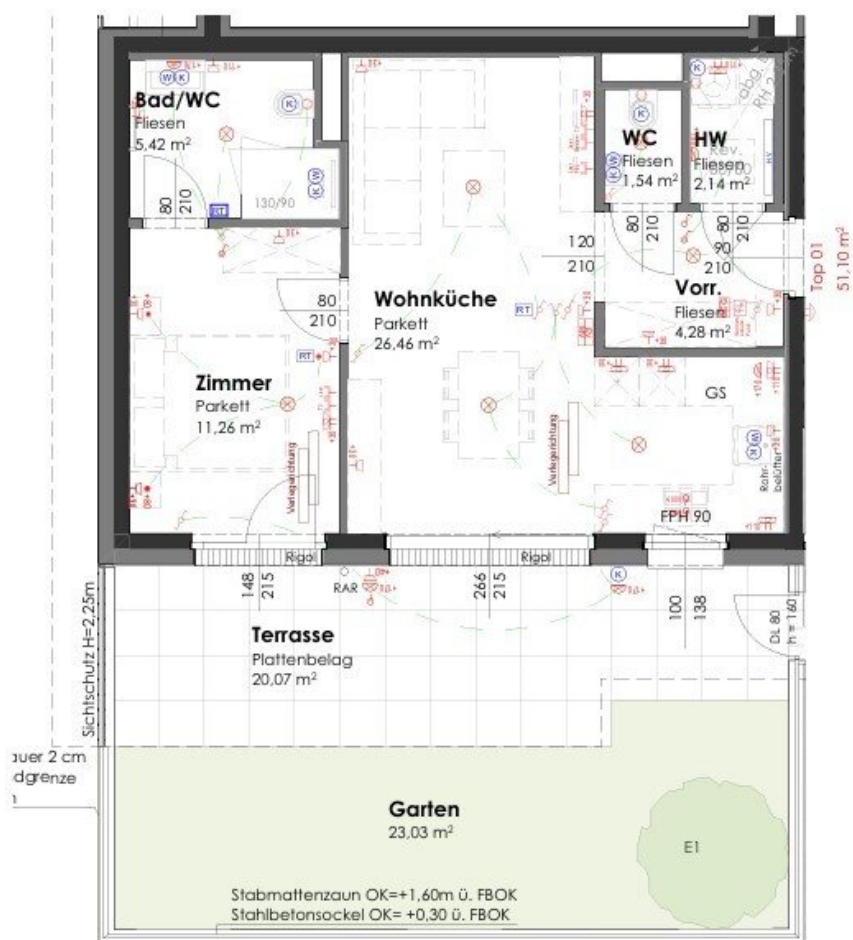
HABERKORN
IMMOBILIEN

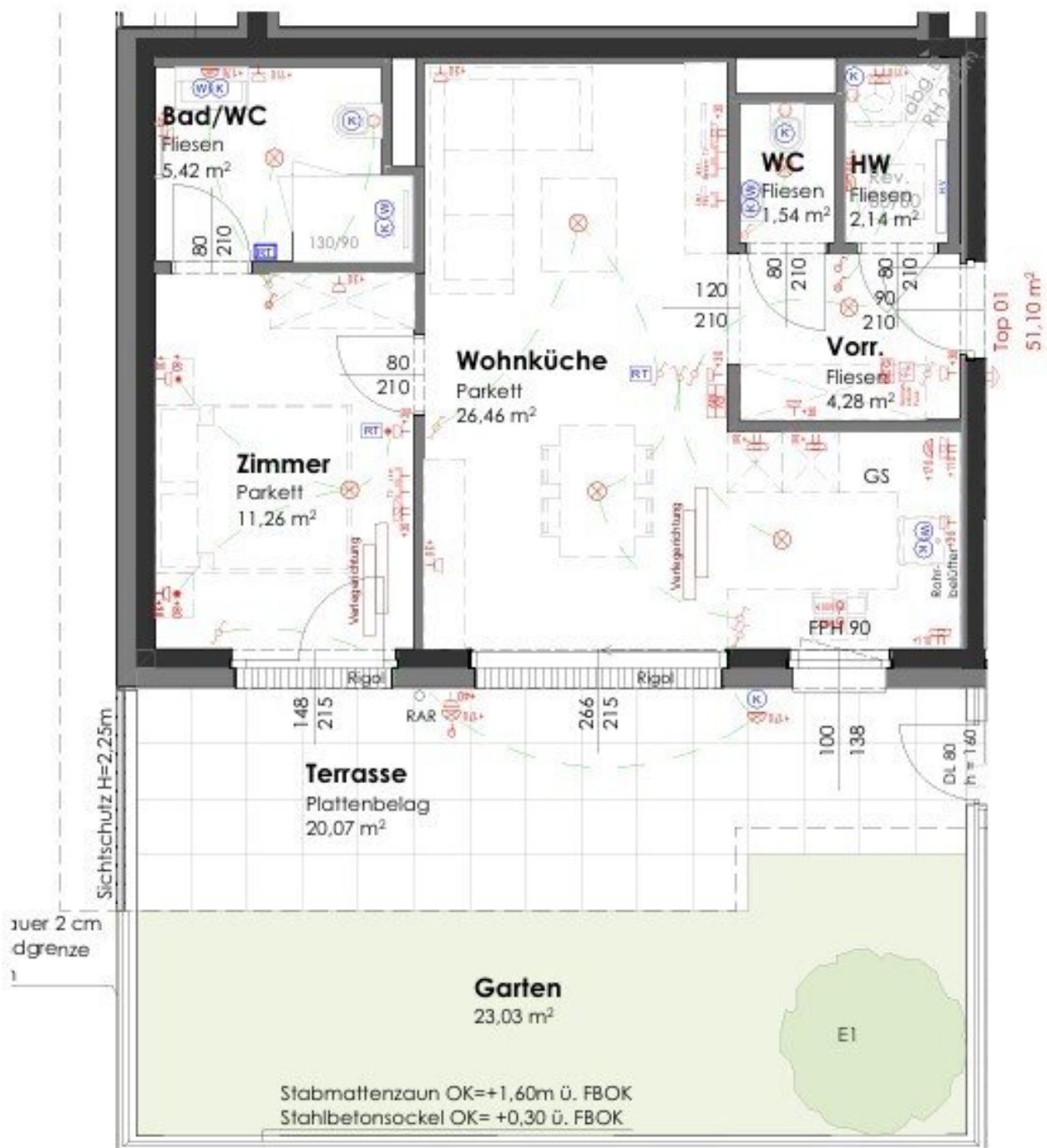
Haberkorn Immobilien

Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!

www.haberkorn-immobilien.at









Objektbeschreibung

Ihr **Zuhause für höchste Ansprüche** finden Sie in einer der **attraktivsten Wohnlagen im Süden Wiens** – nahe dem Bahnhof Liesing.

Moderne Architektur, Niedrigenergiebauweise und langlebige Qualität gewährleisten den **außergewöhnlichen Wohnkomfort** dieser Wohnung.

Die **durchdacht konzipierte 2-Zimmer-Wohnung** (ca. 51m²) überzeugt durch **erstklassige Ausstattung** und bietet so ein Wohnambiente, das anspruchsvolle Architektur, exklusive Materialien und modernen Komfort auf perfekte Weise miteinander verbindet.

Der **durchdachte Grundriss** überzeugt mit einer gelungenen Verbindung aus Funktionalität, Großzügigkeit und Wohnlichkeit. Die Wohnung verfügt zudem über einen **großzügig dimensionierten Außenbereich** in Form einer Terrasse sowie eines Gartens.

Qualitativ hochwertigste Ausstattung unterstreicht den gehobenen Charakter dieser Wohnung:

Edle Echtholzdielen renommierter österreichischer Hersteller treffen auf elegante italienische Markenfliesen und schaffen ein zeitloses Ambiente.

Das stilvoll gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer bodenebenen, großzügigen Dusche und einem Handtuchheizkörper sowie hochwertigen Sanitäranlagen, die Eleganz und Pflegeleichtigkeit perfekt vereinen.

Holz-Alu-Fenster und Balkontüren mit 3-fach-Isolierverglasung mitsamt elektrisch per Funkfernbedienung bedienbaren Raffstores, gewährleisten optimalen Sonnen- und Sichtschutz auf Knopfdruck.

Eine **regulierbare Deckenkühlung** sowie die für jeden Raum individuell steuerbare **Fußbodenheizung** bieten höchsten Komfort und maximale Flexibilität in sämtlichen Wohnräumen und gewährleisten zudem ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Abgerundet wird das luxuriöse Wohnkonzept durch ein **großzügiges Kellerabteil** mit **eigenem Licht- und Stromanschluss**, sowie einem **extrabreiten Stellplatz in der Tiefgarage** - für ein Höchstmaß an Komfort.

Hier treffen **Qualität, Nachhaltigkeit und zeitlose Eleganz** in bester Wohnlage zusammen -

perfekt aufeinander abgestimmt, bieten sie so ein **einzigartiges Wohnerlebnis**, das **höchsten Ansprüchen** gerecht wird.

Die Wohnung wird wahlweise belagsfertig oder schlüsselfertig angeboten. Der Kaufpreis beträgt **EUR 377.910,00** in belagsfertiger bzw. **EUR 419.900,00** in schlüsselfertiger Ausführung.

Lage:

Liesing, der 23. Wiener Gemeindebezirk, liegt im Südwesten Wiens und ist mit einer Fläche von 32,29 km² der fünftgrößte der Wiener Bezirke. Er erstreckt sich entlang des Liesingbachs vom Wienerwald im Westen bis ins Wiener Becken im Osten. Im Süden grenzt Liesing direkt an Niederösterreich und verbindet so die umliegenden Gemeinden wie Perchtoldsdorf, Brunn am Gebirge, Vösendorf, Kaltenleutgeben und Breitenfurt mit Wien. Nördlich grenzen die Bezirke Hietzing und Meidling an und im Nordosten Favoriten.

Liesing blickt auf eine über 2.000-jährige Geschichte zurück. Bereits zur Römerzeit verliefen bedeutende Handelswege durch das Gebiet und es entstanden erste Siedlungen entlang des Liesingbachs. Im Mittelalter entwickelten sich heutige Bezirksteile wie Atzgersdorf, Erlaa, Inzersdorf, Kalksburg, Liesing, Mauer, Rodaun und Siebenhirten zu eigenständigen Orten. Sie waren vor allem von Landwirtschaft, Weinbau und Handwerk geprägt. Mit der Industrialisierung im 19. Jahrhundert gewann die Region zunehmend an wirtschaftlicher Bedeutung. Entlang des Liesingbachs entstanden zahlreiche Betriebe und Fabriken.

Ursprünglich der 25. Wiener Gemeindebezirk, wurde Liesing im Zuge der Neuordnung der Wiener Bezirke im Jahr 1954 zum heutigen 23. Gemeindebezirk.

Das heutige Liesing vereint die Vorzüge naturnahen Wohnens mit den Annehmlichkeiten einer modernen Großstadt: Eine Kombination aus hoher Lebensqualität, großzügigen Grünflächen, bester Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung.

Wer Ruhe, Komfort und urbanes Leben in perfekter Balance sucht, findet hier ein ideales Zuhause.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als

Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie uns gerne unter: [+43 664 137 97 00](tel:+436641379700) oder office@haberkorn-immobilien.at für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung durch unsere zertifizierten ImmobilienberaterInnen.

Besuchen Sie uns gerne auf unserer Website: [HABERKORN IMMOBILIEN GmbH](#)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <4.500m

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