

## **Provisionsfrei! Erstbezug | Modernes Einfamilienhaus mit Terrasse & Stellplatz – Schlüsselfertig**



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 6256**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus      |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien,Liesing           |
| Baujahr:                      | 2026                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                   |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Wohnfläche:                   | 144,88 m²                   |
| Nutzfläche:                   | 202,95 m²                   |
| Zimmer:                       | 5                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| WC:                           | 2                           |
| Terrassen:                    | 1                           |
| Stellplätze:                  | 1                           |
| Garten:                       | 126,49 m²                   |
| Keller:                       | 67,64 m²                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 46,30 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,69              |
| Kaufpreis:                    | 1.479.900,00 €              |
| Betriebskosten:               | 150,21 €                    |
| USt.:                         | 19,68 €                     |
| Provisionsangabe:             |                             |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

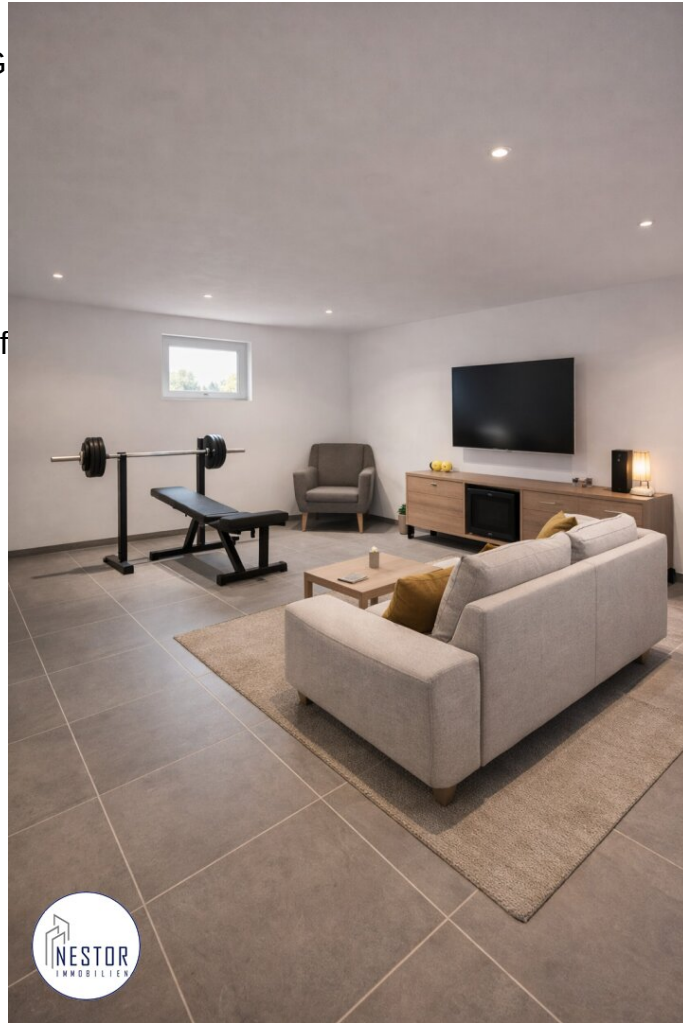


Ing. Jagjit Mondair

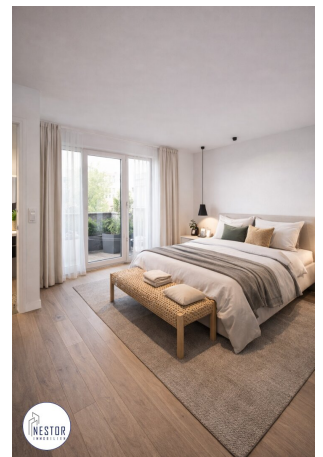
NESTOR Immobilien G  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

T +43 676 3247700  
H +43 676 3247700

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



gstermin zur



## Objektbeschreibung

Modernes **Einfamilienhaus** mit Garten & Stellplatz – Erstbezug

-----

[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 – einem exklusiven **Einzelhaus** (keine Doppelhaushälfte) in idyllischer Grünruhelage am Rosenhügel im begehrten 23. Bezirk von Wien. Diese Immobilie überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausführung und nachhaltige Haustechnik.

Auf einer **Fläche von ca. 145 m<sup>2</sup>** (aufgeteilt auf **5 Zimmer**) bietet das Haus großzügigen Platz für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer. Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit ca. 44 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zur **Großterrasse** und in den **ca. 126 m<sup>2</sup> großen Eigengarten** bildet das Herzstück des Hauses.

Dank modernster **Luft-Wasser-Wärmepumpe von Stiebel Eltron** mit Kühlfunktion, einer **Photovoltaikanlage** zur Eigenstromerzeugung, **Klimaanlage** in allen Wohnräumen sowie einer komfortablen **Fußbodenheizung in allen Geschossen (inkl. Keller)** genießen Sie höchsten Wohnkomfort bei Niedrigenergiehaus-Standard.

Hier zur Aufteilung:

### Erdgeschoss:

- **Vorraum** (ca. 6,37 m<sup>2</sup>) – einladender Eingangsbereich.
- **Zimmer** (11,25 m<sup>2</sup>) – ideal als Gästezimmer oder Büro direkt im EG.
- **Badezimmer** (ca. 3,48 m<sup>2</sup>) – separates WC mit Dusche.
- **Abstellraum** – praktischer Stauraum unter der Treppe.
- **Wohn-/Essbereich + Küche** – großzügig (ca. 48,80 m<sup>2</sup>), mit Hebe-Schiebetüren zur Terrasse.

## 1. Stock:

- **Flur** (ca. 11,66 m<sup>2</sup>)– zentraler Zugang zu allen Räumen.
- **Master-Bedroom** (ca. 12,80 m<sup>2</sup>) – mit angeschlossenem, eigenem **Schrankraum**.
- **2 weitere Zimmer** (ca. 16,31 m<sup>2</sup> und ca. 18,14 m<sup>2</sup>)– perfekt als Kinder- oder Arbeitszimmer.
- **Badezimmer** (ca. 8,32 m<sup>2</sup>)– großzügig mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Fenster.
- **Separates WC** – für zusätzliche Flexibilität auf der Schlafebene.

## Untergeschoss (Keller):

- **Gesamtnutzfläche** (ca. 68 m<sup>2</sup>) – mit Fußbodenheizung, Estrich und malfertig verarbeiteten Wänden.
- **Mehrere Räume** – flexibel nutzbar für Hobby, Fitness oder Home-Office.
- **Technikraum** – Platz für die hocheffiziente Haustechnik und Waschmaschinenanschluss.

## Highlights der Immobilie:

- **Eigengarten mit Terrasse** und inkludiertem PKW-Stellplatz.
- **Nachhaltige Energie:** PV-Anlage und Stiebel Eltron Wärmepumpe.
- **Exklusive Ausstattung:** Eichen-Echtholzparkett (Scheucher), italienisches Feinsteinzeug (Casalgrande Padana) sowie Sanitärobjekte von **Villeroy & Boch** und **Hansgrohe**.
- **Sicherheit:** Video-Gegensprechanlage (App-steuerbar), Sicherheitstüre (Hörmann) und elektrische Rollläden mit Zentralschalter.

## Eckdaten:

- **Kaufpreis:** € 1.479.900,00

- **Provision:** Provisionsfrei für den Käufer.
- Finanzierungshilfe wird geboten.

-----

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

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](http://service.immonestor.at)

-----

Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

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**

-----

**Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.**

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

-----

Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: [immonestor.at/immobiliencard](https://immonestor.at/immobiliencard)

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

**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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap