

## **Doppelhaus-Neubau mit Garten, Terrasse & Dachterrasse – Schlüsselfertig!**



Gebäude

**Objektnummer: 1970/455**

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Haus - Doppelhaushälfte                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2025                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Wohnfläche:                   | 125,00 m <sup>2</sup>                   |
| Nutzfläche:                   | 176,00 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 5                                       |
| Bäder:                        | 2                                       |
| WC:                           | 3                                       |
| Garten:                       | 48,00 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 49,31 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,65                          |
| Kaufpreis:                    | 659.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

23.724,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Katharina KLASAN**

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG  
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich  
1220 Wien

H +43 1 890 98 33

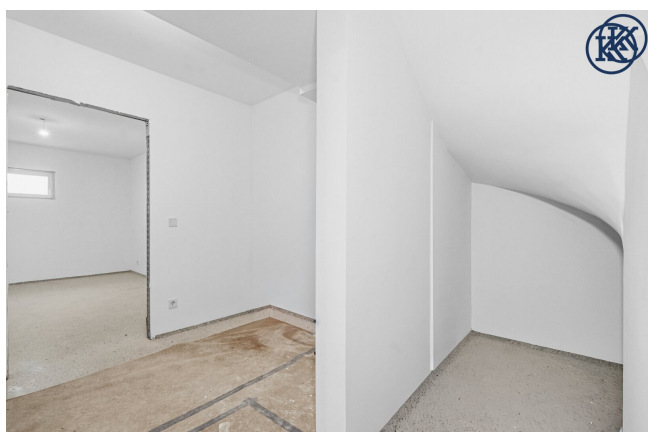
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

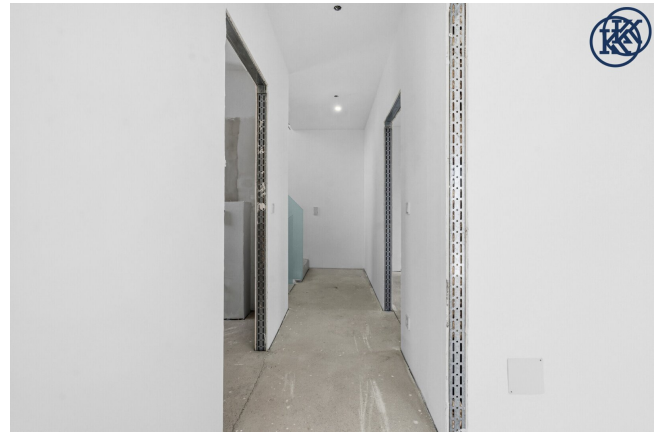




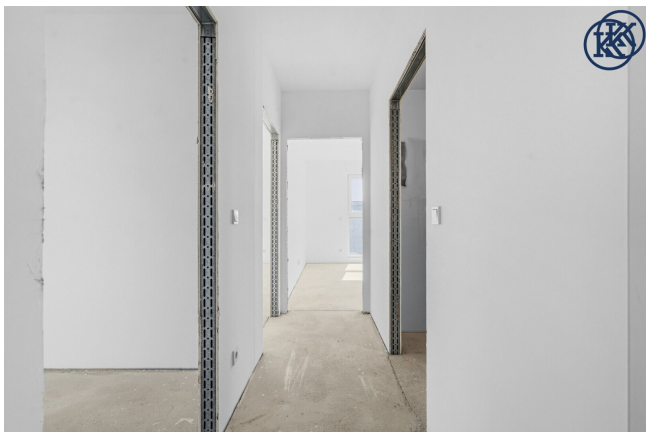






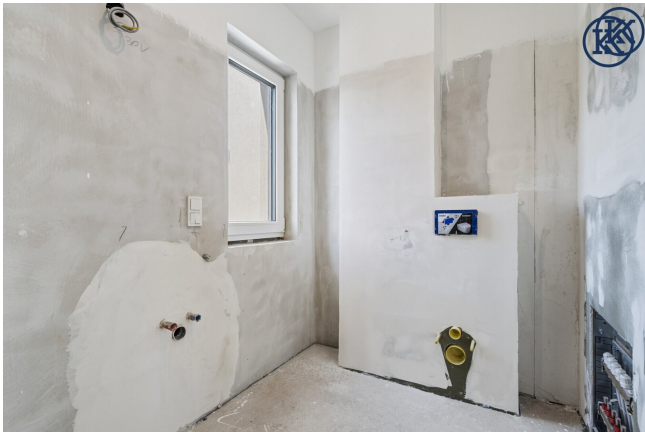












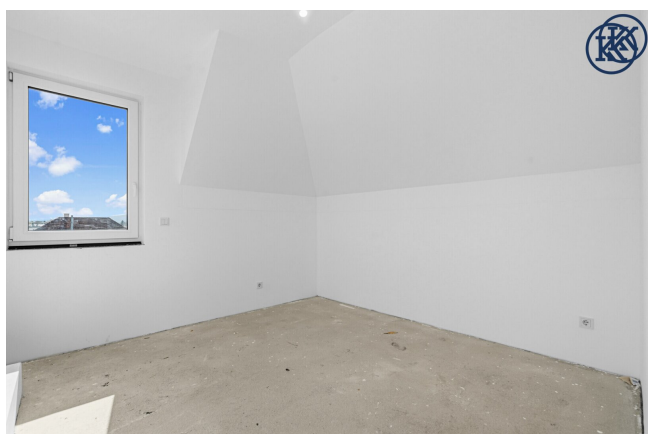




















# Energiekennzahlen

HWB  
kWh/(m<sup>2</sup> · a)

fGEE



A++

A+

A

B

C

D

E

F

G

33,00

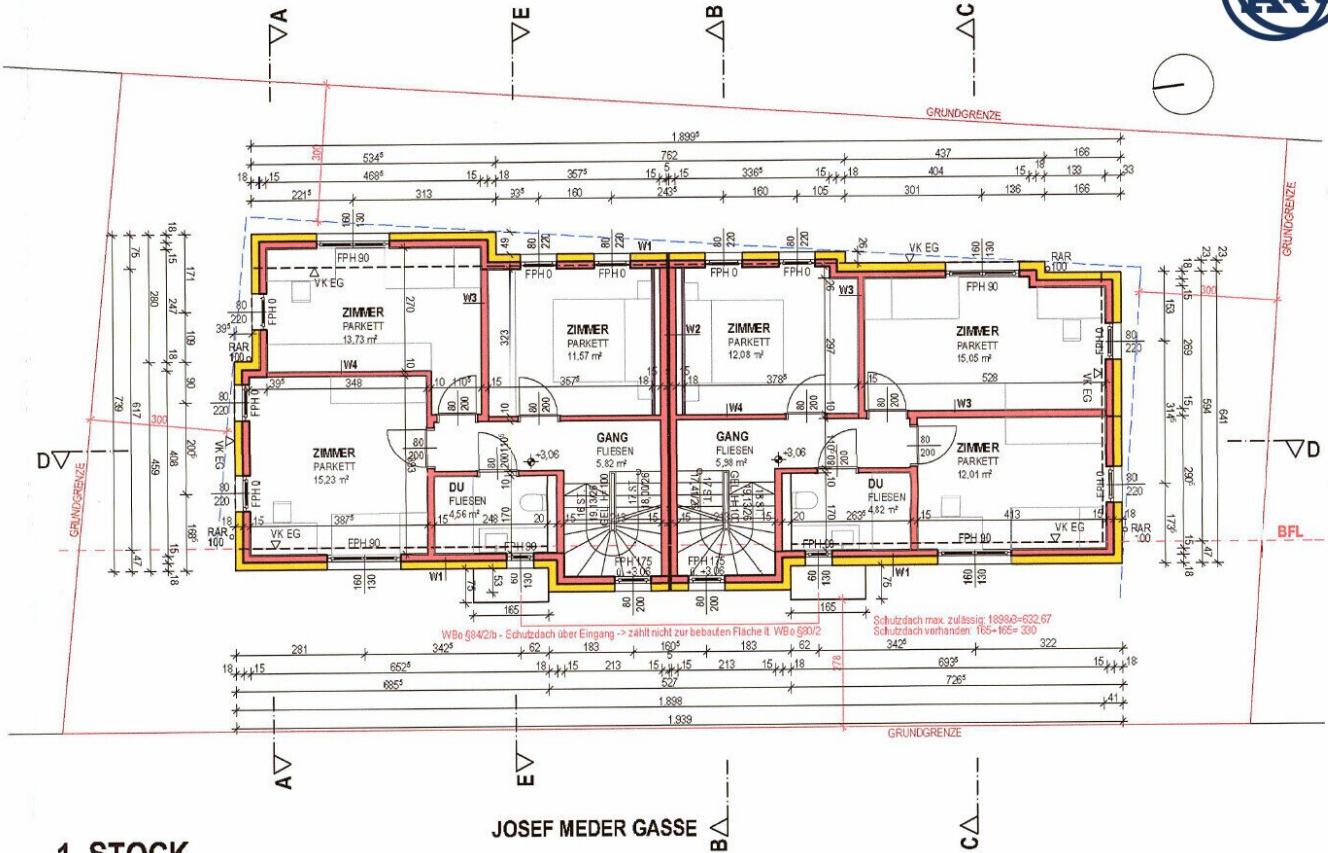
0,65

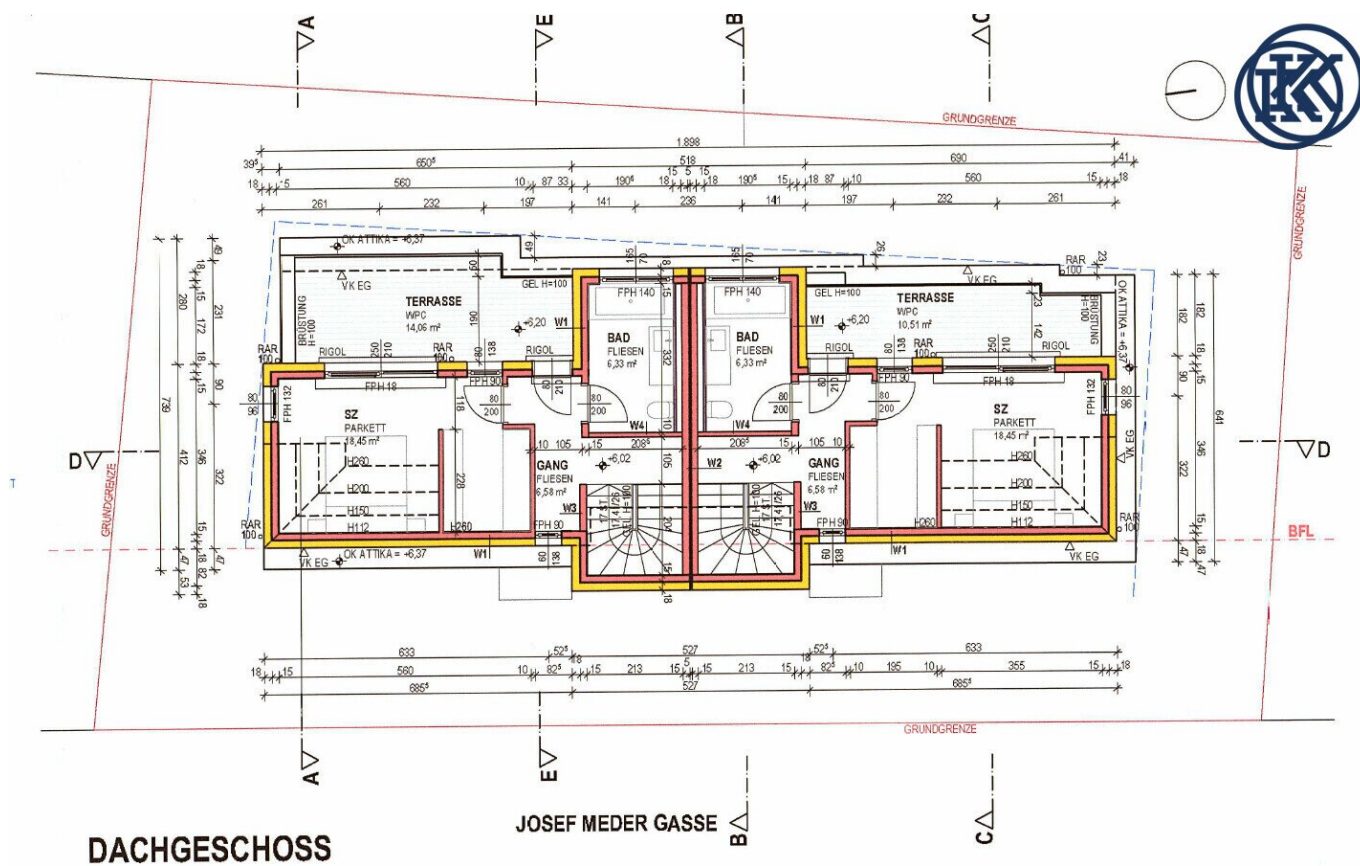




ANSICHT SÜD

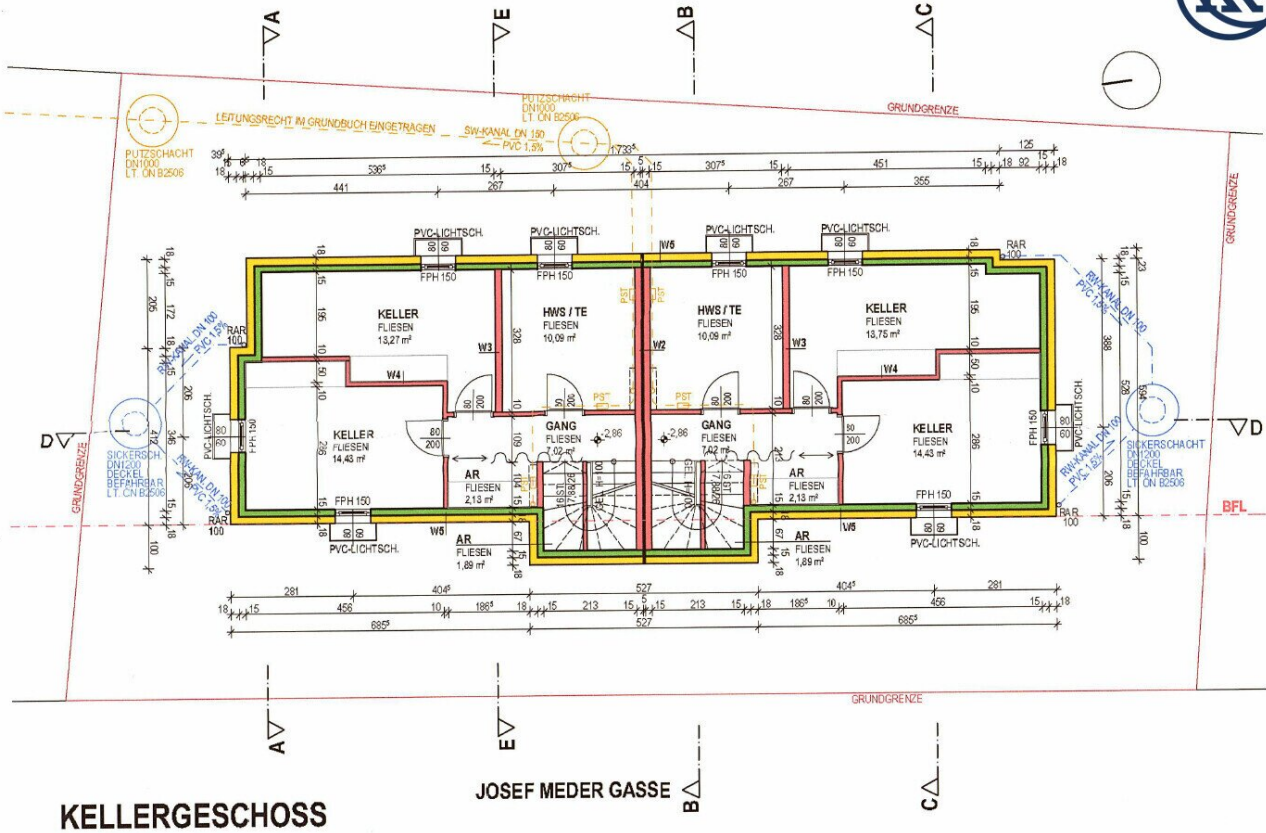
AUFBAUTEN







# ANSICHT OST



# Objektbeschreibung

Schlüsselfertig

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses hochwertige Doppelhaus-Neubauprojekt in ruhiger, familienfreundlicher Lage von Wien-Liesing, direkt gegenüber einem Friedhof, vereint modernes Wohnen mit viel Platz und cleverer Raumaufteilung.. Auf ca. 125m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie 5 helle, großzügige Zimmer, 2 Badezimmer, 3 separate WCs und 4 Etagen, die Komfort, Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Die lichtdurchfluteten Wohnräume im Erdgeschoss öffnen sich direkt auf die Terrasse (ca. 12,5 m<sup>2</sup>) und den eigenen Garten perfekt für gemütliche Stunden im Freien, Grillabende oder spielende Kinder. Das Ober- und Dachgeschoss bieten ausreichend Raum für Schlafzimmer, Home-Office oder Hobbyflächen. Die Dachterrasse erweitert Ihren Wohnbereich nach draußen und schafft eine private Oase über den Dächern Wiens.

Der teilunterkellerte Bereich (ca. 47 m<sup>2</sup>) bietet zusätzlichen Stauraum oder Nutzungsmöglichkeiten nach Ihren Bedürfnissen. Ein eigener Stellplatz am Grundstück sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür.

Für Ihr Wohlbefinden sorgen moderne Ausstattungsdetails wie Fußbodenheizung, eine energieeffiziente Luftwärmepumpe und eine vorbereitete Klimatisierung.

Dieses Doppelhaus ist ideal für Familien, Paare oder alle, die großzügigen Wohnraum in einer ruhigen, gut angebundenen Lage Wiens suchen.

**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://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de) - <https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap