EARLY BIRD AKTION - Helle Räume, eigener Garten, familiäres Umfeld – LIVENTI



Objektnummer: 28034

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kolbegasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,40 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	29,60 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	579.000,00 €
Provisionsangabe:	

20.844,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien




*EARLY BIRD
AKTION
*Für die ersten 5 Käufer









LIVENTI

LEICHTIGKEIT LEBEN.

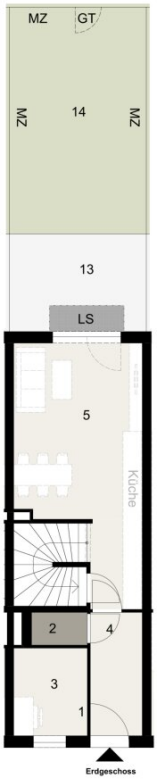
KOLBEGASSE 41
1230 WIEN

Reihenhaus 2

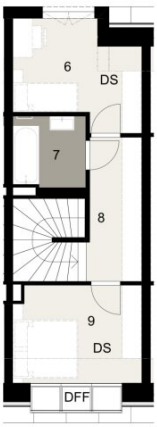
1	VR	6,09
2	WC	1,79
3	BÜRO	6,12
4	FLUR	4,44
5	WOHNZIMMER	21,35
6	ZIMMER1	12,50
7	BAD	4,86
8	GANG	7,54
9	ZIMMER2	15,19
		79,88 m²
13	TERRASSE	12,69
		12,69 m²
10	VORR.	8,90
11	WC/WAKÜ/DU	4,27
12	HOBBY	16,41
		29,58 m²
14	EIGENGARTEN	29,60
		29,60 m²



Kellergeschoss



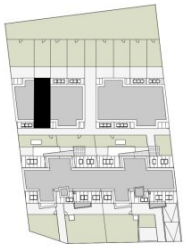
Erdgeschoss



1. Obergeschoss

AS	Absturzsicherung
DFF	Dachflächenfenster
DS	Deckenhöhe
GT	Gehört
FZ	Fliesenfußraum
K	Kniestock
LB	Lüftungsraum Tiefgarage
LS	Lichtschacht
MZ	Maschendrahtzaun
TT	Terrassentrennwand
WM	Waschmaschine
UZ	Unterzug
ÜB	Überbauter Bereich (Auskragung, Balkon)

STAND Oktober 2025

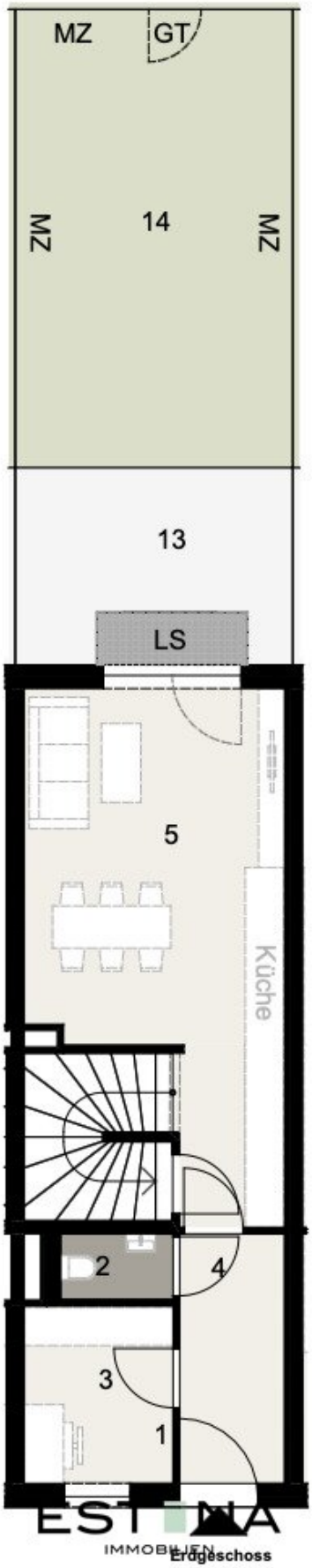


Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, dazu sind Naturmaße erforderlich. Die Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

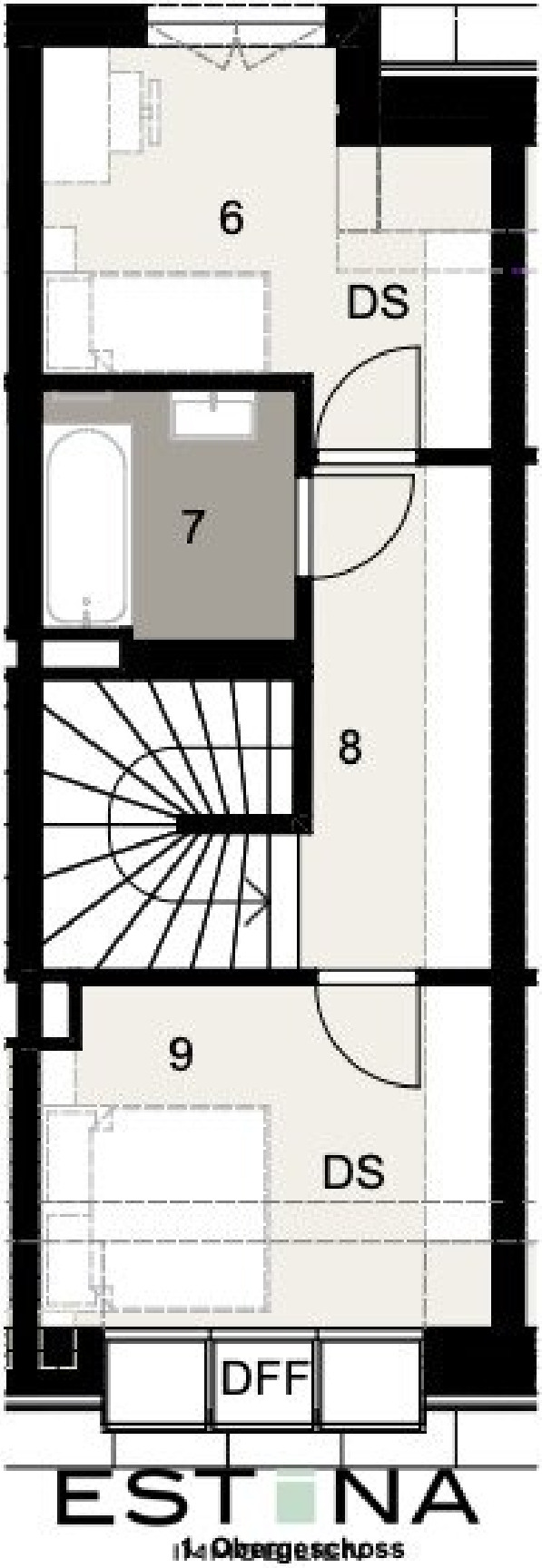
ESTINA IMMOBILIEN

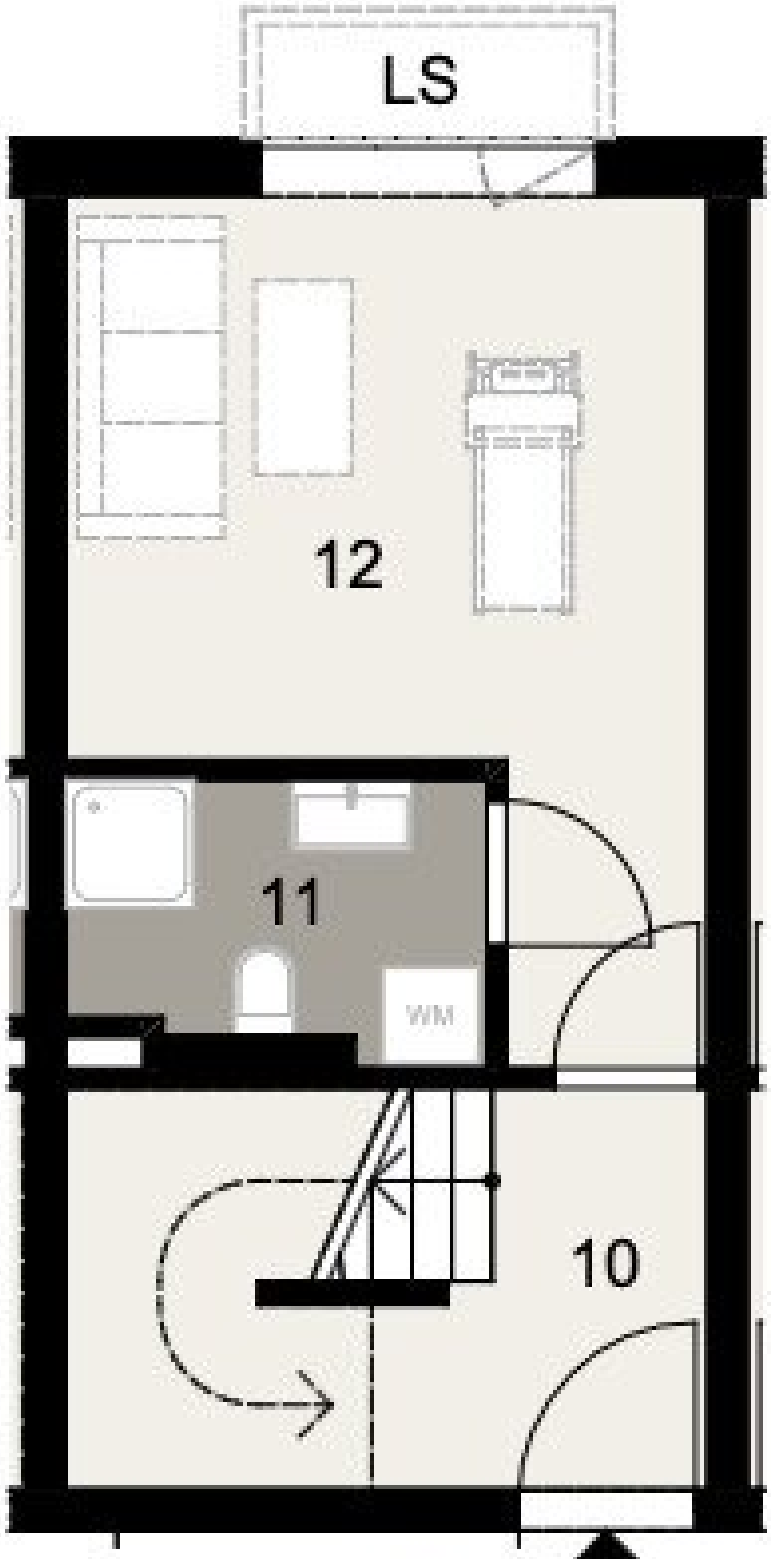
EIN PROJEKT VON HANDLER



ESTINA
IMMOBILIEN

Erdgeschoss


6
DS
7
8
9
DS
DFF
EST NA
1.4 Obergeschoss



ESTONA
IMMOBILIEN

Kellergeschoss

Objektbeschreibung

In Wien-Liesing entsteht mit **LIVENTI** ein neues Stück urbaner Lebensqualität: drei klar designte Wohnhäuser mit insgesamt **19 Eigentumswohnungen und 8 Townhäusern**, die modernen Wohnkomfort mit durchdachter Planung verbinden.

Großzügige Grundrisse, helle Räume und sorgfältig ausgewählte Materialien schaffen ein **Gefühl von Wärme und Geborgenheit** – für ein Zuhause, das sich unterschiedlichen Lebensphasen anpasst. Weitläufige Grünflächen, Begegnungszonen und zwei Kleinkinderspielplätze schaffen Raum für Gemeinschaft, während private Gärten, Balkone und Terrassen **Rückzug und Ruhe** ermöglichen.

Direkt vor der Haustür laden der **Liesingbach** und der **8.000 m² große Hans-Dunkl-Park** mit seinem alten Baumbestand, weitläufigen Wiesen und schattigen Plätzen zu entspannten Spaziergängen, kleinen Abenteuern mit den Kindern und erholsamen Momenten im Grünen ein.

Hohe Qualitätsansprüche zeigen sich auch bei Planung und Ausführung: Für LIVENTI wird eine Zertifizierung nach **klimaaktiv GOLD** angestrebt. Der klimaaktiv Gebäudestandard definiert konkrete Anforderungen an die Gebäudequalität und berücksichtigt dabei unter anderem Energieeffizienz, Planung und Ausführung sowie Baustoffe und Konstruktion.

In der Tiefgarage stehen **20 Stellplätze mit Vorbereitung für E-Ladestationen** zur Verfügung. Fahrrad- und Kinderwagenräume sowie praktische Kellerabteile runden das Angebot ab.

Highlights:

- **Townhäuser** mit Wohnflächen von ca. 90 bis ca. 128 m²
- **Eigentumswohnungen** mit Wohnflächen von ca. 50 bis ca. 87 m²
- **Vorbereitung für Klimatisierung** in allen Wohnungen und Townhäusern
- Intelligente Grundrisse, helle Räume und hochwertige Materialien
- Alle Einheiten verfügen über großzügige Freiflächen wie **Balkone, Terrassen oder Eigengärten**

- Zeitgemäße Architektur mit klaren Linien
- Hochwertige Parkettböden, moderne Sanitärausstattung und Smart-Home-Lösung
- Tiefgarage mit komfortablen Stellplätzen und Vorbereitung für E-Ladestationen

LAGE

In der **Kolbegasse im 23. Bezirk Liesing** entsteht ein Zuhause, das urbanen Komfort mit Wohnen im Grünen verbindet. Hier genießt man ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld und gleichzeitig die Vorteile der Stadt.

Zwischen gewachsenen Wohnvierteln, alten Bäumen und einer angenehmen Nachbarschaft bietet die Lage vieles, was den Alltag komfortabel macht: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gastronomie sowie Kindergarten und Volksschule befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der nahe **Hans-Dunkl-Park**, der **Liesingbach** und das **Naherholungsgebiet Wienerberg** bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Bewegung und Freizeit im Grünen. Der **FH Campus Wien** und das **Westfield Shopping Center Süd** liegen nur wenige Minuten entfernt und ergänzen das Angebot um Bildungs-, Shopping- und Freizeitmöglichkeiten.

Mit den Buslinien **16A, 17A, 66A und 67A** sowie der schnellen Anbindung an **A2, A21 und A23** ist LIVENTI gut angebunden – ob für den täglichen Weg zur Arbeit, Erledigungen in der Stadt oder den Wochenendausflug.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss

- Vorraum

- geräumige Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und Garten

- kompaktes Zimmer ideal als Büro

- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

Obergeschoss

- 2 geräumige Schlafzimmer

- Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken

Untergeschoss (direkter Zugang von Garage)

- Vorraum

- weiteres Zimmer geeignet für Schlafzimmer, Büro, Hobbyraum etc.

- Badezimmer mit Walk-In-Dusche, Waschbecken, WM-Anschluss und Toilette

Kosten:

Kaufpreis: € 640.000,-

EARLY BIRD AKTION: € 579.000,-

Vermittlungshonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Diese Aktion ist streng limitiert und gilt nur für die ersten 5 Wohneinheiten.

Kaufpreis Stellplatz: € 29.000,-

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44.**