

**EARLY BIRD AKTION – Modernes Wohnen in ruhiger Lage
– Baustart im Oktober 2026**



Objektnummer: 28043

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kolbegasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,20 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	96,34 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	579.000,00 €
Provisionsangabe:	

20.844,00 € inkl. 20% USt.

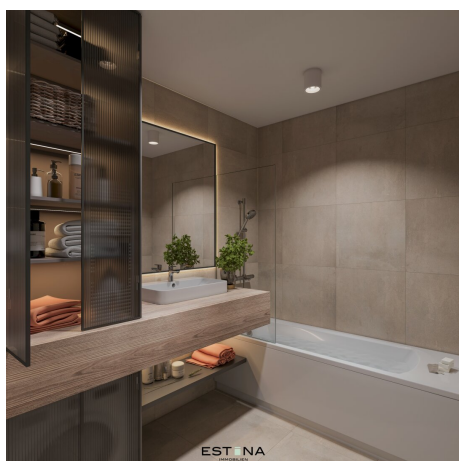
Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra

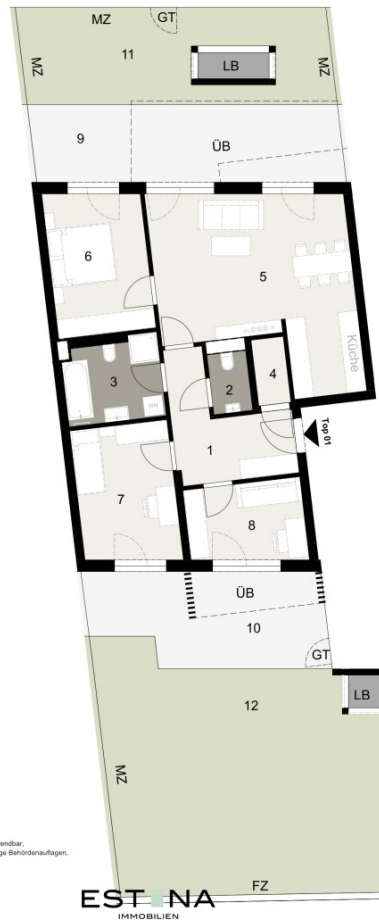
ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien





- AS Absturzsicherung
- DFB Dachflächenbeton
- DS Dachstühle
- GT Garhof
- FZ Flachdachbau
- A Treppenhof
- LB Luftklima
- LB Luftklima
- MZ Maschinenraum
- TT Treppenhof
- WM Waschmaschine
- UZ Unterzug
- UB Überbauwerk (Ausragung, Balkon)

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



EST-NA
IMMOBILIEN

LIVENTI

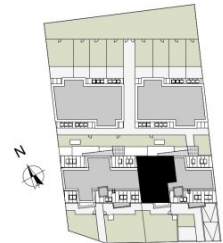
LEICHTIGKEIT LEBEN.

**KOLBEGASSE 41
1230 WIEN**

Stiege2_EG_TOP 01

1	VR	10.02
2	WC	1.96
3	BAD/DU/WC	7.27
4	AR	2.04
5	WOHNKÜCHE	31.67
6	ZIMMER	13.07
7	ZIMMER	12.59
8	BÜRO	8.59
9	TERRASSE	87.21 m²
10	TERRASSE	19.87
11	EIGENGARTEN	36.91
12	EIGENGARTEN	55.43
		96.34 m²

STAND September 2008



EIN PROJEKT VON **HANDLER**

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 Kleinkinderspielflächen 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:

- Vorraum
- geräumige Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und Garten
- 3 Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Badezimmer mit Badewanne, Walk-In-Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Toilette
- Abstellraum
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

- Terrasse und Garten

Kosten:

Kaufpreis: € 639.000,-

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**.