** NEU ** GARTENJUWEL IN SONNIGER RUHELAGE - EXKLUSIVER 2-ZIMMER-ERSTBEZUG MIT SÜDSEITIGEM EIGENGARTEN



Objektnummer: 5492

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,43 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	61,03 m²
Heizwärmebedarf:	A++ 20,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,74
Kaufpreis:	306.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.929,12 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


Zimmer
ca. 11,73 m²
Bad
ca. 4,83 m²
Gang
ca. 4,24 m²
Top 2
Wohnküche ca. 47,43 m²
Terrasse ca. 11,00 m²
Garten ca. 61,03 m²
Wohnküche
ca. 26,63 m²
Terrasse
ca. 11,00 m²
Garten
ca. 61,03 m²

LANDAA

Objektbeschreibung

URBANER WOHNKOMFORT IM SÜDEN WIENS

Modernes Wohnen zwischen Stadtkomfort und Wiener Umland

In der Khekgasse 55 entsteht ein zeitgemäßes Wohnprojekt für Menschen, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Die Lage im 23. Wiener Gemeindebezirk, nahe der Stadtgrenze zu Perchtoldsdorf, bietet ein besonders ausgewogenes Wohnumfeld: gute Erreichbarkeit, vielseitige Einkaufsmöglichkeiten und kurze Wege in attraktive Naherholungsgebiete.

Das Projekt umfasst insgesamt **16 neu errichtete Wohneinheiten** mit zwei bis drei Zimmern. Sämtliche Wohnungen verfügen über einen privaten Freibereich und bieten damit zusätzlichen Raum zum Entspannen, Genießen und Abschalten.

Klare Architektur, großzügige Verglasungen, hochwertige Oberflächen und effizient geplante Raumkonzepte schaffen ein Wohnangebot, das sowohl für den persönlichen Lebensmittelpunkt als auch als Immobilieninvestment überzeugt.

DAS PROJEKT AUF EINEN BLICK

- 16 moderne Erstbezugswohnungen
- Wohnungsgrößen von ca. **45 m² bis ca. 89 m²**
- Zwei- und Drei-Zimmer-Grundrisse
- Jede Einheit mit privatem Freibereich
- Zwei **exklusive Dachgeschosswohnungen** mit südorientierten Terrassen zum Innenhof
- Zwei **Gartenwohnungen** mit südlicher Ausrichtung
- **Private Gartenflächen** von ca. 61 m² bzw. ca. 90 m²
- Vier **Garagenstellplätze**
- Komfortable Garagenerschließung über einen Fahrzeuglift

- Ein Stellplatz separat situiert
- Attraktive Kaufmöglichkeiten für Eigennutzer und Anleger

WOHNEN MIT ANSPRUCH

Die Wohnungen überzeugen durch zeitgemäße Gestaltung, angenehme Proportionen und eine Ausstattung, die Funktionalität mit Wohnqualität verbindet.

Große Fensterflächen sorgen für ein freundliches Raumgefühl und ermöglichen eine attraktive natürliche Belichtung. Die Raumaufteilungen sind klar strukturiert und auf eine möglichst effiziente Nutzung der vorhandenen Fläche abgestimmt.

Die privaten Außenbereiche erweitern den Wohnraum ins Freie und verleihen jeder Einheit einen zusätzlichen Mehrwert.

Ob Frühstück auf dem Balkon, entspannte Stunden auf der Terrasse oder ein eigener Gartenbereich – hier entsteht persönlicher Freiraum mitten im urbanen Alltag.

AUSSTATTUNGSDETAILS

Komfort & Gebäudetechnik

- **Flächenheizung über den Fußboden**
- Zentrale Energieversorgung mittels **Luftwärmepumpensystem**
- Klimatisierung für die Dachgeschosswohnungen technisch vorbereitet
- Elektrisch steuerbare Raffstores
- Dreifach verglaste Kunststoff-Aluminium-Fenster von Gaulhofer
- Großzügige raumhohe Verglasung

Wohnräume

- **Echtholzparkett**
- Helle und offen wirkende Raumgestaltung

- Großzügige natürliche Belichtung
- Funktional geplante Wohnungsgrundrisse

Badezimmer

- Großformatige Fliesen im Format 60 × 120 cm
- Bodengleich gestaltete Duschbereiche
- Verglaste Duschabtrennungen
- Modernes, reduziertes Erscheinungsbild

Allgemeinbereiche

- Begrünter Hofbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Abstellflächen für Fahrräder
- Garagenplätze innerhalb des Gebäudes
- Fahrzeuglift zur Tiefgarage

BESONDERE WOHNUNGEN

Dachgeschoss

Die beiden Einheiten im obersten Geschoss bilden eines der besonderen Angebote innerhalb des Projekts.

Nach Süden orientierte Terrassen mit Ausrichtung zum Innenhof schaffen private Rückzugsbereiche mit angenehmer Atmosphäre.

Große Glasflächen, ein besonders offenes Raumgefühl sowie die vorbereitete Klimatisierung unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort dieser Wohnungen.

Gartenwohnungen

Auch die beiden Einheiten auf Gartenebene bieten einen außergewöhnlichen Mehrwert.

Mit privaten Freiflächen von etwa **61 m² beziehungsweise 90 m²** entsteht hier eine seltene Kombination aus moderner Stadtwohnung und großzügigem eigenen Außenbereich.

Die südliche Orientierung bietet ideale Voraussetzungen für sonnige Stunden im eigenen Garten.

LEBENSQUALITÄT IN LIESING

Die Khekgasse befindet sich in einem attraktiven Teil des südlichen Wiener Stadtgebiets und verbindet urbane Infrastruktur mit der Nähe zum niederösterreichischen Umland.

Der Bahnhof Liesing sowie unterschiedliche Busverbindungen ermöglichen eine komfortable Mobilität innerhalb Wiens und darüber hinaus.

Für Einkäufe und Dienstleistungen steht mit dem **Riverside** ein umfangreiches Angebot in der Umgebung zur Verfügung. Ergänzt wird die Versorgung durch Supermärkte, Gastronomiebetriebe sowie zahlreiche Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

Gleichzeitig bietet das Umfeld vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Bewegung. Spaziergänge, Radtouren und Aktivitäten im Grünen lassen sich unkompliziert in den Alltag integrieren.

Damit bietet der Standort genau jene Mischung, die im Süden Wiens besonders gefragt ist: gute Anbindung, funktionierende Infrastruktur und ein angenehmes Wohnumfeld.

ATTRAKTIV FÜR KAPITALANLEGER

Die Kombination aus kompakten Wohnungsgrößen, Zwei- und Drei-Zimmer-Konzepten, modernen Ausstattungsmerkmalen und privaten Außenbereichen schafft gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietungsstrategie.

Für Investoren können die Einheiten zu entsprechenden **Nettokaufpreisen** angeboten werden.

Insbesondere die vielseitig nutzbaren Grundrisse sprechen eine breite potenzielle Mieterschaft an – von Singles und Paaren bis hin zu kleinen Haushalten mit zusätzlichem Platzbedarf.

ATTRAKTIV FÜR EIGENNUTZER

Wer seine Immobilie selbst bewohnen möchte, erhält hier ein modernes Zuhause mit einem hohen Maß an Wohnkomfort.

Die Kombination aus Neubauqualität, privaten Außenflächen, moderner Haustechnik und der

Lage im Süden Wiens macht das Projekt sowohl für den ersten Immobilienkauf als auch für Käufer interessant, die langfristig wohnen und investieren möchten.

PROJEKTZEITPLAN

Baustart: bereits erfolgt

Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2026

Betriebskosten: aktuelle Kalkulation in Vorbereitung

Kaufpreis Anleger netto: € 306.000,- zzgl. 20% USt.

Kaufpreis Eigennutzer: € 329.000,-

Kaufpreis Garagenplatz Anleger netto (optional): € 23.250,- zzgl. 20% USt.

Kaufpreis Garagenplatz Eigennutzer (optional): € 25.000,-

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 <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap