

**\*\* NEU \*\* PENTHOUSE-FLAIR MIT SÜDTERRASSE -  
STILVOLLER DACHGESCHOSS-ERSTBEZUG MIT  
GROSSZÜGIGER RAUMHÖHE**



**Objektnummer: 5490**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien,Liesing      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 83,60 m²               |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                      |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                      |
| <b>WC:</b>                           | 1                      |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A++ 20,60 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A++ 0,74               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 582.000,00 €           |
| <b>Kaufpreis / m²:</b>               | 6.504,97 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Babadschanov**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien



LANDAA



LANDAA

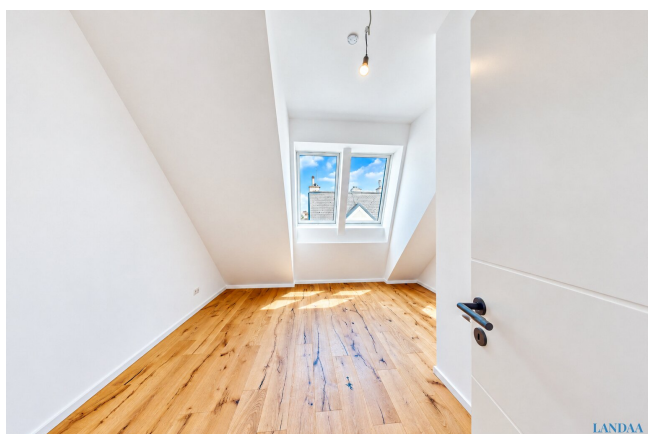


LANDAA





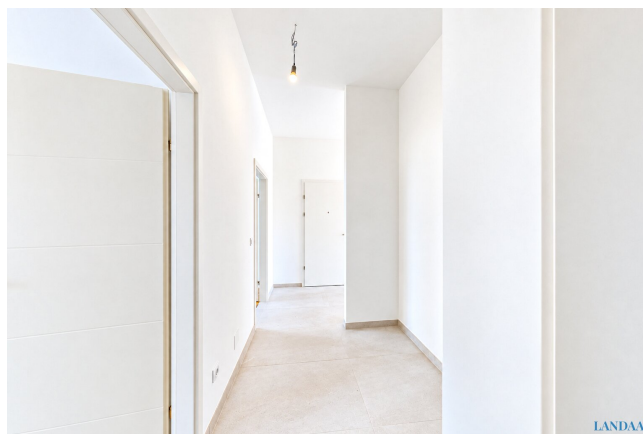
LANDAA



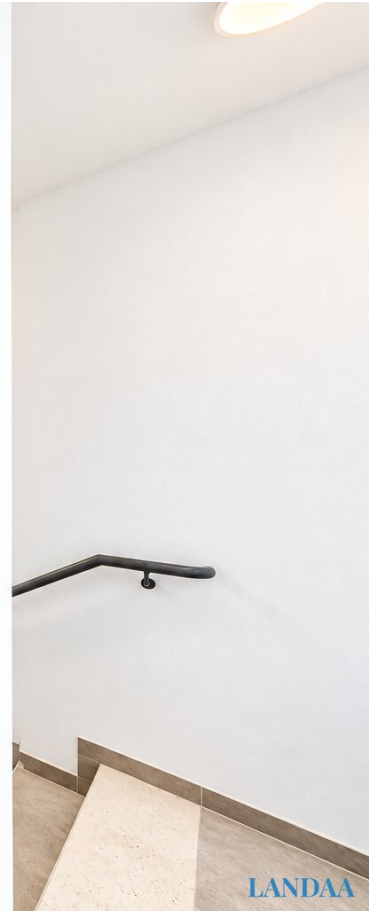
LANDAA



LANDAA











**Top 16**  
Wohnküche ca. 83,60 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 6,93 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 4,81 m<sup>2</sup>



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 Duschtrennungen
- 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 m<sup>2</sup> beziehungsweise 90 m<sup>2</sup>** 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:** € 582.000,- zzgl. 20% USt.

**Kaufpreis Eigennutzer: € 625.000,-**

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

**Kaufpreis Garagenplatz Eigennutzer (optional):** € 25.000,-

**Vertragserrichter:** Hr. Mag. Schmidt-Gentner (1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.)

Die **Khekgasse 55** ist mehr als eine neue Adresse – sie ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben. Moderne Architektur, private Freiräume und die attraktive Lage im Süden Wiens schaffen ein Wohngefühl, das jeden Tag ein Stück Lebensqualität schenkt.

Ob sonnige Stunden auf der eigenen Terrasse, entspannte Momente im Garten oder einfach das gute Gefühl, zuhause angekommen zu sein – hier entsteht Raum für das, was wirklich zählt.

**Finden Sie Ihre persönliche Wunschwohnung und machen Sie die Khekgasse 55 zu Ihrem neuen Zuhause.**

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