Erstbezug | Moderne Doppelhaushälfte mit Garten, Terrasse & Garage – Schlüsselfertig



Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6385

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,11 m²
Nutzfläche:	169,14 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	190,00 m²
Keller:	14,44 m²
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	1.269.900,00 €
Betriebskosten:	128,96 €
USt.:	14,72 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



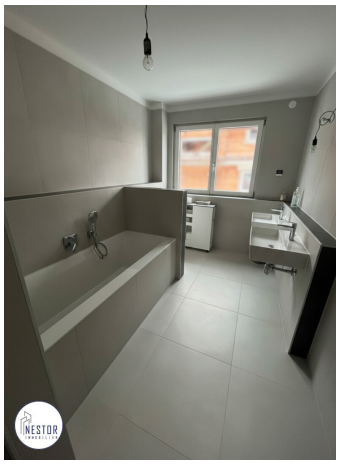
Liliya Mitranic





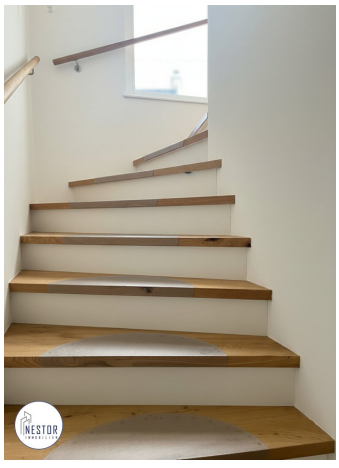










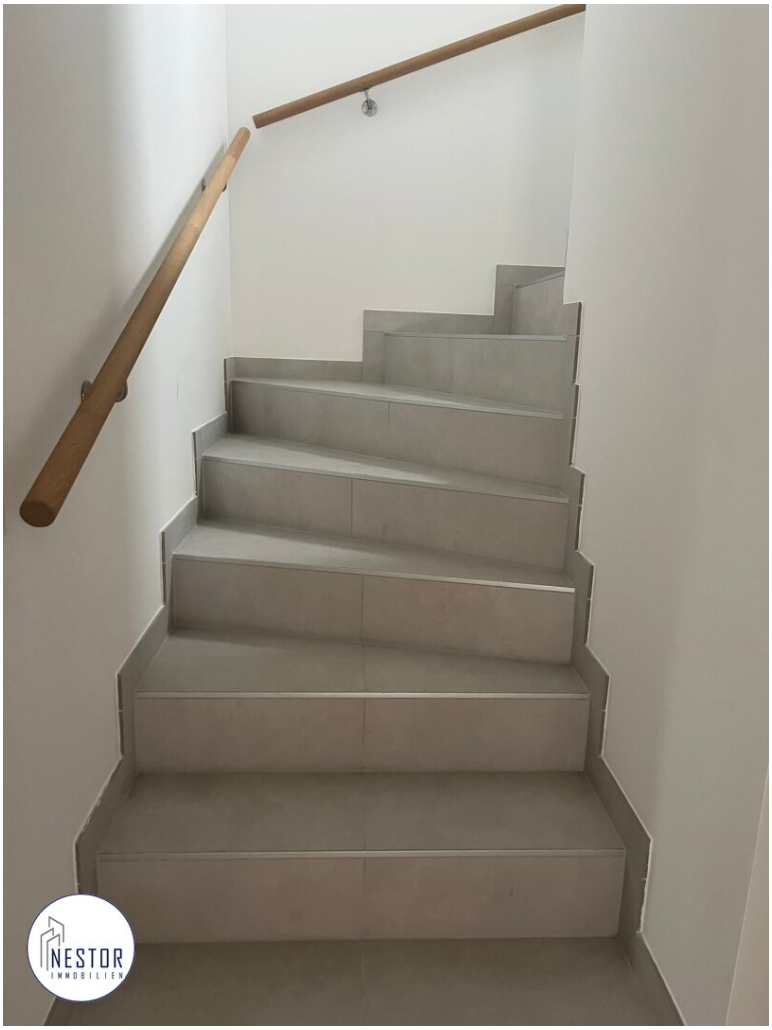

















NESTOR
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Moderne **Doppelhaushälfte** mit Garten, Terrasse & Garage – Erstbezug

---

www.immonestor.at - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer **hochwertigen Doppelhaushälfte** im begehrten 23. Bezirk von Wien, errichtet vom Premium-Bauträger.

Diese Immobilie überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausführung und nachhaltige Haustechnik.

Auf einer Wohnfläche von ca. 145 m² bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur **Terrasse und in den Garten** bildet das Herzstück des Hauses und sorgt für ein helles, offenes Wohngefühl.

Dank **Fußbodenheizung**, **Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion**, **Klimaanlage in allen Wohnräumen** sowie einem **vollwertigen Wohnkeller** genießen Sie höchsten Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Die **integrierte Garage mit direktem Hauszugang** rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Hier zur Aufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum – einladender Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Badezimmer – mit Badewanne, Dusche, WC und Fenster
- Abstellraum – praktischer Stauraum
- 2 weitere Zimmer – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer

1 Stock:

- Flur
- Schlafzimmer – ruhig gelegen
- Badezimmer – mit Badewanne, Dusche, WC und Fenster
- Großzügige Terrasse

Untergeschoss:

- Mehrere Kellerräume – flexibel nutzbar (Hobby, Fitness, Homeoffice, Lager)
- Technikraum

Garage:

- Massivgarage mit direktem Zugang zum Haus
- Zusätzlicher Stauraum für Fahrräder und Geräte
- Wohn- / Essbereich + Küche – großzügig, lichtdurchflutet, direkter Zugang zur Terrasse & in den Garten

Highlights der Immobilie:

- Erstbezug – modernes Wohnen in **hochwertiger Ausführung**
- Eigengarten mit Terrasse
- **Fußbodenheizung in allen Geschossen (inkl. Keller)**
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion**
- **Klimaanlage in allen Wohnräumen**
- Niedrigenergiehaus mit sehr geringen Betriebskosten
- Hochwertige Sanitärausstattung von **Villeroy & Boch** & **Hansgrohe**
- Vollwertiger Wohnkeller

- Integrierte Garage mit direktem Hauszugang
- Ruhige Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur & Verkehrsanbindung

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 1.269.900,00
- Provision: Provisionsfrei für den Käufer!
- Finanzierungshilfe wird geboten

? **Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: service.immonestor.at

---

Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Frau Liliya Mitranic, MSc.

Tel.: +43 660 / 199 21 38

E-Mail: lm@immonestor.at

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe – und

darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: immonestor.at/immobiliencard

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

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://service.immonestor.at/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Universität <4.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap