Provisionsfrei | Erstbezug | Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten im Herzen von Liesing – Schlüsselfertig



Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6380

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,10 m²
Nutzfläche:	94,20 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	23,03 m²
Keller:	14,09 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	419.900,00 €
Kaufpreis / m²:	4.457,54 €
Betriebskosten:	130,26 €
Heizkosten:	51,20 €
USt.:	24,80 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Liliya Mitranic







Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung – Erstbezug & Schlüsselfertig im Erdgeschoss

---

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 oder Ihrer neuen Anlegerwohnung – einer hochwertigen **2-Zimmer-Eigentumswohnung** im grünen und urbanen **23. Wiener Gemeindebezirk (Liesing)**. Diese Immobilie besticht durch moderne Architektur, eine exklusive Ausführung in **Massivbauweise** und eine zukunftsorientierte Haustechnik als **Niedrigenergiehaus** inklusive einer **hauseigenen Photovoltaikanlage**.

Auf einer effizient geplanten Wohnfläche von ca. 51,21 m² bietet diese Wohnung im **Erdgeschoss** den idealen Raum für Singles oder Paare. Das Highlight ist der großzügige Außenbereich: Vom hellen Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf die ca. 20,07 m² **große Terrasse** und in den ca. 23,03 m² **umfassenden privaten Garten**, die zusammen ein erweitertes „Wohnzimmer im Grünen“ bilden.

Dank der behaglichen **Fußbodenheizung** sowie der innovativen **Deckenkühlung**, die über eine umweltfreundliche **Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde (Erdwärme)** gespeist werden, genießen Sie höchsten Komfort zu jeder Jahreszeit – ganz ohne klassische Klimaanlage. Hochwertige **Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung** und **elektrisch bedienbare Raffstores** an allen Fenstern unterstreichen den luxuriösen Standard dieser Einheit.

Die Innenausstattung überzeugt durch kompromisslose Markenqualität: Edle **Echtholz-Dielen von Scheucher**, elegantes Feinsteinzeug von **Casalgrande Padana** sowie Sanitärobjekte von **Villeroy & Boch** (Serie Memento/Architectura) mit Armaturen von **Hansgrohe**.

Hier zur Aufteilung:

Raumaufteilung:

- **Wohnküche:** Großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 26,46 m²) mit Zugang zur Terrasse.

- **Zimmer:** Ein gemütliches Schlafzimmer (ca. 11,26 m²).
- **Vorraum & Hauswirtschaftsraum:** Ein Vorraum (ca. 4,28 m²) sowie ein praktischer Wirtschaftsraum (ca. 2,14 m²) für Waschmaschine und Trockner.
- **Badezimmer & WC:** Modernes Bad mit Dusche (ca. 5,42 m²) sowie ein separates WC (ca. 1,54 m²), ausgestattet mit Markenprodukten von **Villeroy & Boch** und **Hansgrohe**.
- **Außenflächen:** Eine ca. 20,07 m² große Terrasse und ein ca. 23,03 m² großer Garten laden zum Verweilen im Freien ein.

Highlights der Immobilie:

- **Erstbezug:** Zeitgemäßes Wohnen in einem neu errichteten Gebäude.
- **Hochwertige Ausstattung:** Edle **Eichen-Echtholz-Dielen von Scheucher** in den Wohnräumen und elegantes **Feinsteinzeug von Casalgrande Padana** in den Nassbereichen.
- **Energieeffizienz:** Nachhaltiges Heiz- und Kühlsystem mittels **Erdwärme (Wärmepumpe)** und Unterstützung durch eine Photovoltaikanlage.
- **Komfort:** Elektrisch bedienbare Raffstores per Funkfernbedienung und eine moderne Video-Gegensprechanlage.
- **Sicherheit:** Einbruchshemmende Wohnungseingangstür der **Widerstandsklasse WK3**.
- **Lage:** Erstklassige Infrastruktur in **Liesing**, nahe dem **Bahnhof Wien Liesing** (S-Bahn S1, S2 und zahlreiche Buslinien) mit schneller Anbindung an das Stadtzentrum.
- **Stauraum:** Ein besonders großzügiges Kellerabteil (ca. 13,40 m²) ist der Wohnung zugeordnet.

Wichtiger Hinweis zur Küche: Gemäß Kaufvertrag ist die kaufende Partei für den Einbau der Küche selbst verantwortlich; von Seiten des Bauträgers werden die notwendigen Anschlüsse (Wasser, Abwasser, Elektro) vorbereitet.

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 419.900,00

- Finanzierungshilfe wird geboten
- Fertigstellung: Voraussichtlich Q1 2027
- Es sind weitere Wohnungen verfügbar! Anlegerpreise sind vorhanden!

? **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 <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 <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap