Provisionsfrei! Erstbezug | Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Loggia im Herzen von Liesing – Schlüsselfertig



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6379

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:	90,05 m²
Nutzfläche:	99,76 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	13,81 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	699.900,00 €
Kaufpreis / m²:	7.015,84 €
Betriebskosten:	189,47 €
Heizkosten:	74,48 €
USt.:	36,08 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Liliya Mitranic









Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung – Erstbezug & Schlüsselfertig mit Terrasse und Loggia

---

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 (Anleger-)Wohnung – einer hochwertigen **3-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 großzügig geplanten Wohnfläche von ca. 90,05 m² bietet diese Wohnung im **1. Obergeschoss** den idealen Raum für Paare oder Familien. Das Highlight ist der private Außenbereich: Vom hellen Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf die ca. 6,98 m² **große Terrasse** und die ca. 2,93 m² **umfassende Loggia**.

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** der Marke Hrachowina 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**. Ein besonders großzügiges **Kellerabteil** von ca. 13,81 m² ist der Wohnung als Zubehör direkt zugeordnet

Raumaufteilung:

• **Wohnküche:** Großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 43,18 m²) mit direktem Zugang zur Loggia und zur Terrasse.

• **Zimmer:** Zwei helle Schlafräume mit ca. 14,24 m² und ca. 12,44 m².

• **Vorraum & Hauswirtschaftsraum:** Ein einladender Vorraum sowie ein separater Wirtschaftsraum (ca. 3,22 m²) für Waschmaschine und Trockner.

• **Badezimmer & WC:** Exklusives Badezimmer (ca. 6,31 m²) sowie ein separates WC (ca. 2,35 m²), beide ausgestattet mit hochwertigen Markenprodukten von **Villeroy & Boch** und **Hansgrohe**.

• **Außenflächen:** Eine ca. 6,78 m² **große Terrasse** sowie eine ca. 2,93 m² **umfassende Loggia** bieten privaten Freiraum im ersten Stock.

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.

Highlight der Immobilie:

- **Erstbezug:** Zeitgemäßes Wohnen in einem neu errichteten Gebäude.
- **Kombinierte Freiflächen:** Das Highlight ist die Kombination aus einer ca. 2,93 m² großen **Loggia** und einer direkt anschließenden ca. 6,98 m² großen **Terrasse**.
- **Exklusives Detail:** Die Terrasse ist mit hochwertigem **Feinsteinzeug (60 x 60 cm)** des italienischen Herstellers Casalgrande Padana ausgelegt und verfügt über ein **Edelstahl-Glasgeländer** sowie einen **Außenwasseranschluss**.
- **Zukunftsorientiertes Heizsystem:** Die Beheizung erfolgt über eine umweltfreundliche **Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde (Erdwärme)**.
- **Höchster Komfort:** Neben der **einzeln regulierbaren Fußbodenheizung** in allen Räumen (inkl. Bad) ist eine moderne **Deckenkühlung** installiert, die auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt.
- **Energieeffizienz:** Das Gebäude ist als **Niedrigenergiehaus** klassifiziert und wird durch eine **Photovoltaikanlage** am Dach zur Stromversorgung der Allgemeinflächen unterstützt.
- **Edle Böden:** In den Wohnräumen sind **Eichen-Echtholz-Dielen** der österreichischen Qualitätsmarke **Scheucher** verlegt.
- **Fenster & Beschattung:** Die Wohnung ist mit **Holz-Alu-Fenstern (3-fach Isolierverglasung)** von Hrachowina ausgestattet. Für optimalen Sicht- und Sonnenschutz sorgen **elektrisch bedienbare Raffstores** mit Funkfernbedienung.

- **Sanitär-Luxus:** Das Badezimmer besticht durch Markenprodukte von **Villeroy & Boch** (Serien Memento/Architectura), Armaturen von **Hansgrohe** und eine **bodenebene Dusche** mit Echtglasabtrennung.

- **Sicherheitsstandard:** Die Wohnungseingangstür entspricht der einbruchshemmenden Widerstandsklasse **WK3**.

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: € 699.900,00

- Finanzierungshilfe wird geboten

- Fertigstellung: Voraussichtlich Q1 2027, Anlegerpreise sind vorhanden!

- 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