Provisionsfrei! Erstbezug | Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen von Liesing – Schlüsselfertig



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6377

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:	113,37 m²
Nutzfläche:	128,17 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Keller:	13,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	869.900,00 €
Kaufpreis / m²:	6.787,08 €
Betriebskosten:	232,89 €
Heizkosten:	91,54 €
USt.:	44,34 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Liliya Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Wagramerstraße 102
1220 Wien

T +43 660 1992 138
H +43 660 1992 138

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Moderne 4-Zimmer-Gartenwohnung – Erstbezug & Schlüsselfertig mit Balkon im 1 Obergeschoss

---

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 **4-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. 113,03 m² im **1. Obergeschoss** bietet diese Wohnung den idealen Raum für Familien oder anspruchsvolle Paare. Das Highlight ist der weitläufige Außenbereich: Vom lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf den ca. 14,80 m² **großen Balkon**, der nach **Süd-Süd-West** ausgerichtet ist und einen herrlichen Ausblick ermöglicht.

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:** Lichtdurchfluteter, großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 42,98 m²) mit direktem Zugang zum Balkon.

- **Zimmer:** Drei separat begehbare, helle Zimmer (ca. 17,90 m², 14,93 m² und 11,65 m²), die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen.
- **Vorraum:** Ein zentraler Vorraum, der alle Räumlichkeiten optimal erschließt.
- **Badezimmer & WC:** Modernes Badezimmer ausgestattet mit hochwertigen Markenprodukten von **Villeroy & Boch** (Serie Memento/Architectura) und **Hansgrohe**. Die Wohnung verfügt zudem über ein separates WC.
- **Außenflächen:** Ein weitläufiger Balkon mit ca. 14,80 m², der nach **Süd-Süd-West (SSW)** ausgerichtet ist und einen freien Ausblick bietet.

Highlights der Immobilie:

- **Erstbezug:** Zeitgemäßes Wohnen in einem exklusiven, neu errichteten Gebäude.
- **Hochwertige Ausstattung:** Edle **Eichen-Echtholz-Dielen von Scheucher** in den Wohnräumen und elegantes **Feinsteinzeug von Casalgrande Padana** (Format 60 x 60 cm) in den Nassbereichen.
- **Energieeffizienz:** Nachhaltiges Heiz- und Kühlsystem mittels **Erdwärme (Sole/Wasser-Wärmepumpe)** und Unterstützung durch eine hauseigene **Photovoltaikanlage** am Dach.
- **Komfort:** Angenehmes Raumklima durch einzeln regulierbare **Fußbodenheizung** und innovative **Deckenkühlung** in allen Wohnräumen. Zudem sorgen elektrisch bedienbare **Raffstores** per Funkfernbedienung für optimale Beschattung.
- **Stauraum:** Ein besonders großzügiges Kellerabteil (**ca. 13,50 m²**) im Untergeschoss ist der Wohnung zugeordnet und bietet Platz für Fahrräder oder Lagergut.

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-Rohinstallation) vorbereitet.

Eckdaten:

- **Kaufpreis:** 869.900,00
- Finanzierungshilfe wird geboten.
- Fertigstellung: Voraussichtlich Q1 2027

? **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