Provisionsfrei! Erstbezug | Modernes Einfamilienhaus mit Terrasse & Stellplatz – Schlüsselfertig



Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6376

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,88 m²
Nutzfläche:	202,95 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	126,49 m²
Keller:	67,64 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.479.900,00 €
Betriebskosten:	150,21 €
USt.:	19,68 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

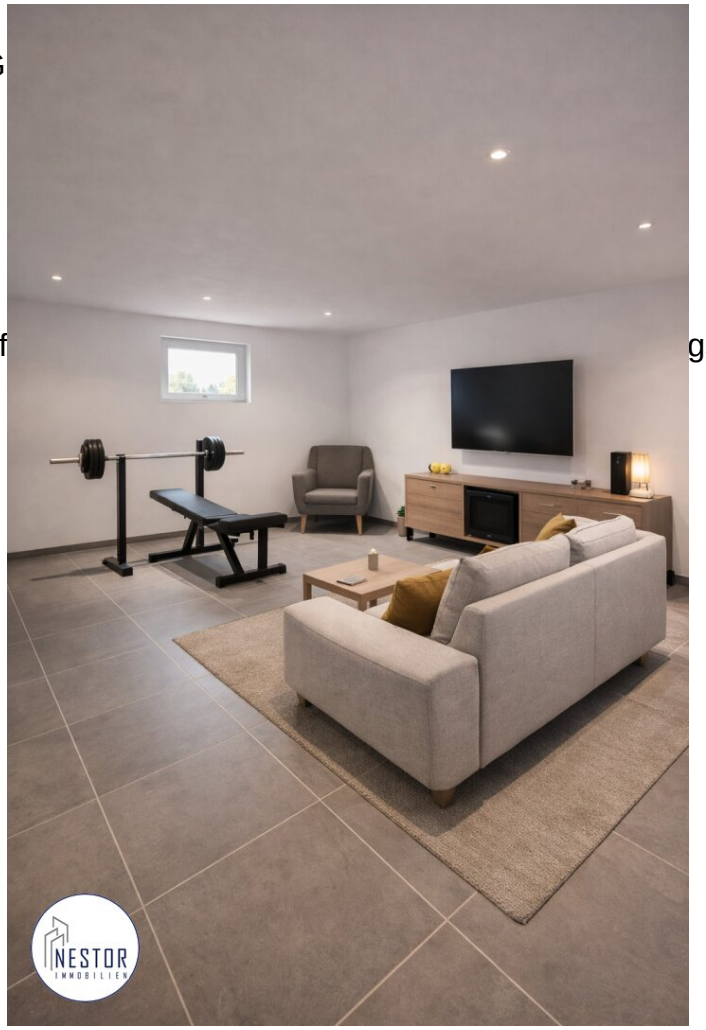
Ihr Ansprechpartner



Liliya Mitranic

NESTOR Immobilien G
Wagramerstraße 102
1220 Wien

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



Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.





Objektbeschreibung

Modernes **Einfamilienhaus** mit Garten & Stellplatz – 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 – einem exklusiven **Einzelhaus** (keine Doppelhaushälfte) in idyllischer Grünruhelage am Rosenhügel im begehrten 23. Bezirk von Wien. Diese Immobilie überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausführung und nachhaltige Haustechnik.

Auf einer **Fläche von ca. 145 m²** (aufgeteilt auf **5 Zimmer**) bietet das Haus großzügigen Platz für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer. Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit ca. 44 m² und direktem Zugang zur **Großterrasse** und in den **ca. 126 m² großen Eigengarten** bildet das Herzstück des Hauses.

Dank modernster **Luft-Wasser-Wärmepumpe von Stiebel Eltron** mit Kühlfunktion, einer **Photovoltaikanlage** zur Eigenstromerzeugung, **Klimaanlage** in allen Wohnräumen sowie einer komfortablen **Fußbodenheizung in allen Geschossen (inkl. Keller)** genießen Sie höchsten Wohnkomfort bei Niedrigenergiehaus-Standard.

Hier zur Aufteilung:

Erdgeschoss:

- **Vorraum** (ca. 6,37 m²) – einladender Eingangsbereich.
- **Zimmer** (11,25 m²) – ideal als Gästezimmer oder Büro direkt im EG.
- **Badezimmer** (ca. 3,48 m²) – separates WC mit Dusche.
- **Abstellraum** – praktischer Stauraum unter der Treppe.
- **Wohn-/Essbereich + Küche** – großzügig (ca. 48,80 m²), mit Hebe-Schiebetüren zur Terrasse.

1. Stock:

- **Flur** (ca. 11,66 m²)– zentraler Zugang zu allen Räumen.
- **Master-Bedroom** (ca. 12,80 m²) – mit angeschlossenem, eigenem **Schrankraum**.
- **2 weitere Zimmer** (ca. 16,31 m² und ca. 18,14 m²)– perfekt als Kinder- oder Arbeitszimmer.
- **Badezimmer** (ca. 8,32 m²)– großzügig mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Fenster.
- **Separates WC** – für zusätzliche Flexibilität auf der Schlafebene.

Untergeschoss (Keller):

- **Gesamtnutzfläche** (ca. 68 m²) – mit Fußbodenheizung, Estrich und malfertig verarbeiteten Wänden.
- **Mehrere Räume** – flexibel nutzbar für Hobby, Fitness oder Home-Office.
- **Technikraum** – Platz für die hocheffiziente Haustechnik und Waschmaschinenanschluss.

Highlights der Immobilie:

- **Eigengarten mit Terrasse** und inkludiertem PKW-Stellplatz.
- **Nachhaltige Energie:** PV-Anlage und Stiebel Eltron Wärmepumpe.
- **Exklusive Ausstattung:** Eichen-Echtholzparkett (Scheucher), italienisches Feinsteinzeug (Casalgrande Padana) sowie Sanitärobjekte von **Villeroy & Boch** und **Hansgrohe**.
- **Sicherheit:** Video-Gegensprechanlage (App-steuerbar), Sicherheitstüre (Hörmann) und elektrische Rollläden mit Zentralschalter.

Eckdaten:

- **Kaufpreis:** € 1.479.900,00

- **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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap