# Wohnkomfort in Liesing - Exklusive Gartenwohnung - Erstbezug




**Objektnummer: 5324/3685**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Erdgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 51,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 23,00 m² |
| **Keller:** | 13,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,68 |
| **Kaufpreis:** | 419.900,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Natascha Haberkorn**

Haberkorn Immobilien
Wassergasse 20/2
2500 Baden

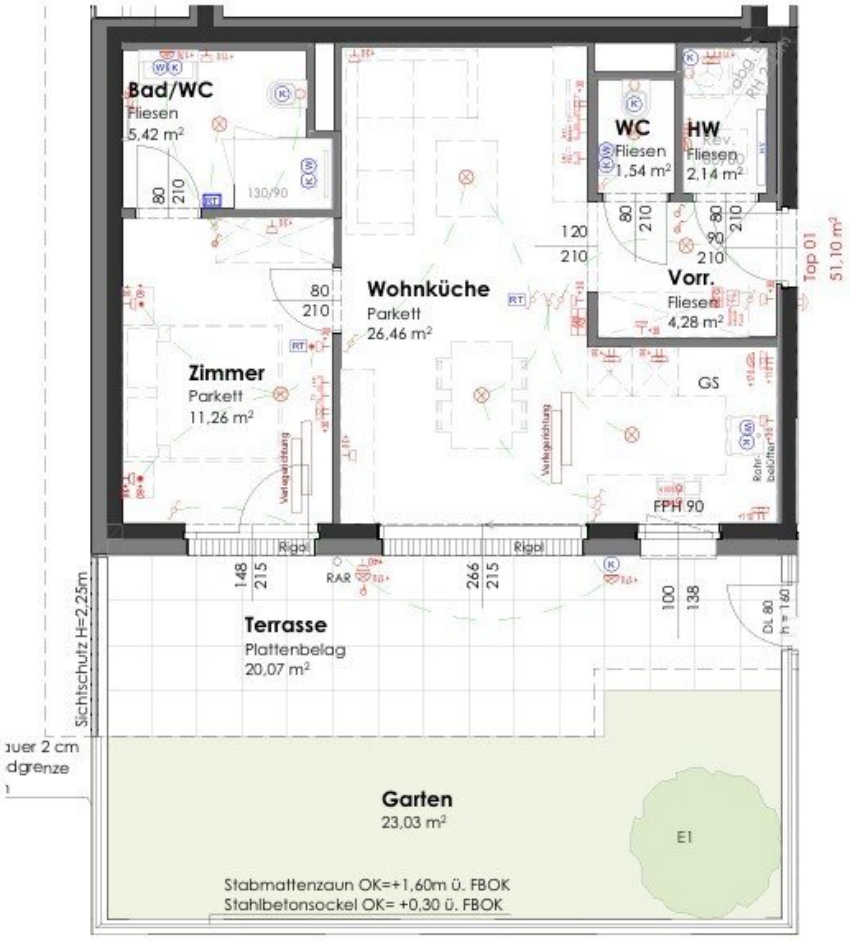
T +43 664 137 97 00

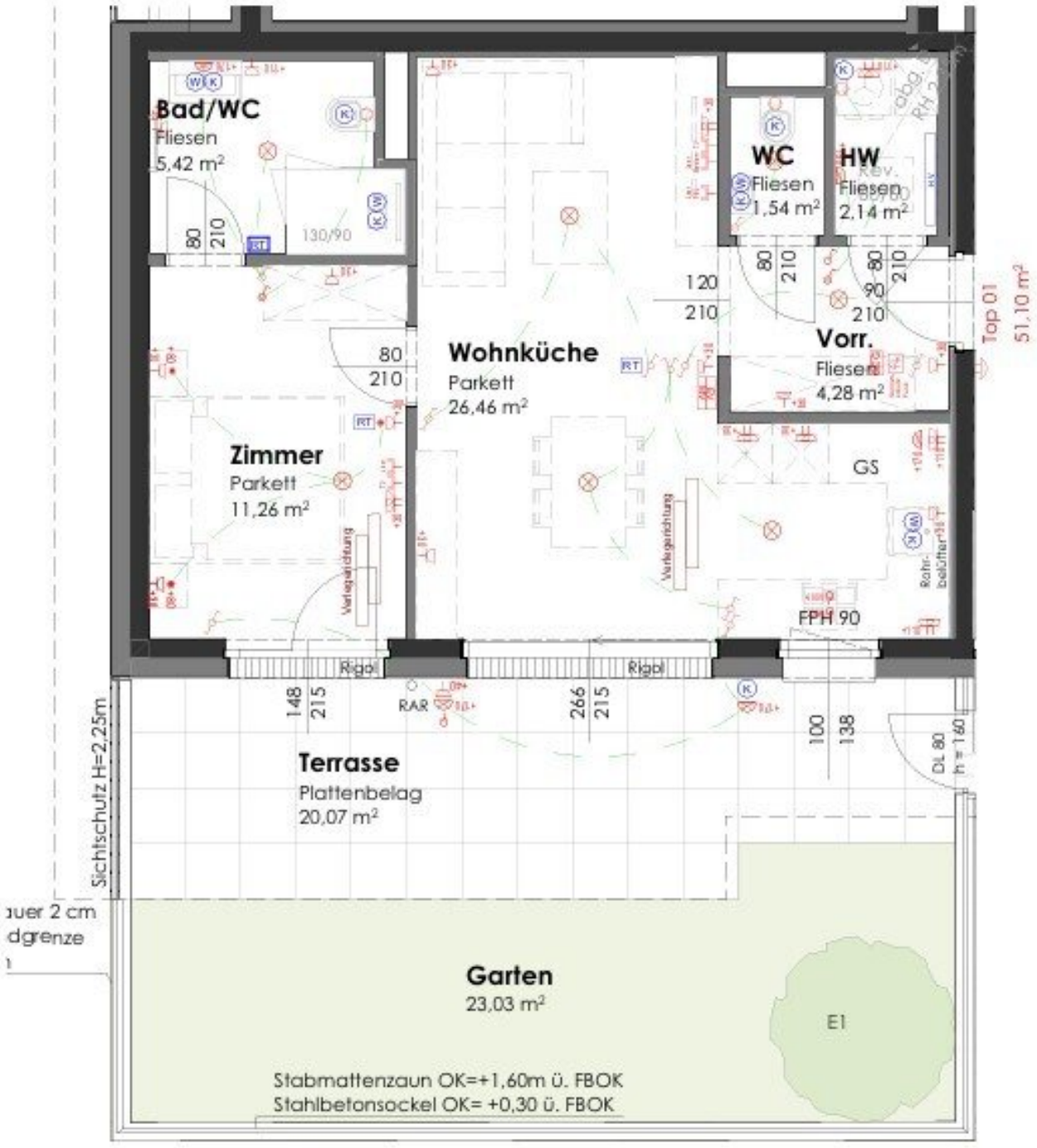
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


HABERKORN
IMMOBILIEN
Haberkorn Immobilien
Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!
www.haberkorn-immobilien.at






Bad/WC
Fliesen
5,42 m²
WC
Fliesen
1,54 m²
HW
Fliesen
2,14 m²
Wohnküche
Parkett
26,46 m²
Vorr.
Fliesen
4,28 m²
Top 01
51,10 m²
Zimmer
Parkett
11,26 m²
GS
FPH 90
Rigol
RAR
Terrasse
Plattenbelag
20,07 m²
Sichtschutz H=2,25m
Garten
23,03 m²
E1
Stabmattenzaun OK=+1,60m ü. FBOK
Stahlbetonsockel OK= +0,30 ü. FBOK


Bad/WC
Fliesen
5,42 m²
80
210
130/90
WC
Fliesen
1,54 m²
HW
Fliesen
2,14 m²
120
210
80
210
90
210
Top 01
51,10 m²
Wohnküche
Parkett
26,46 m²
Vorr.
Fliesen
4,28 m²
Zimmer
Parkett
11,26 m²
GS
FPH 90
Rigol
Rigol
148
215
RAR
266
215
100
138
DL 80
h = 160
Terrasse
Plattenbelag
20,07 m²
Sichtschutz H=2,25m
Garten
23,03 m²
E1
Stabmattenzaun OK=+1,60m ü. FBOK
Stahlbetonsockel OK= +0,30 ü. FBOK



# Objektbeschreibung

Ihr **Zuhause für höchste Ansprüche** finden Sie in einer der **attraktivsten Wohnlagen** im **Süden Wiens** – nahe dem Bahnhof Liesing.

**Moderne Architektur**, **Niedrigenergiebauweise** und **langlebige Qualität** gewährleisten den **außergewöhnlichen Wohnkomfort** dieser Wohnung.

Die **durchdacht konzipierte 2-Zimmer-Wohnung** (ca. 51m²) überzeugt durch **erstklassige Ausstattung** und bietet so ein Wohnambiente, das anspruchsvolle Architektur, exklusive Materialien und modernen Komfort auf perfekte Weise miteinander verbindet.

Der **durchdachte Grundriss** überzeugt mit einer gelungenen Verbindung aus Funktionalität, Großzügigkeit und Wohnlichkeit. Die Wohnung verfügt zudem über einen **großzügig dimensionierten Außenbereich** in Form einer Terrasse sowie eines Gartens.

**Qualitativ hochwertigste Ausstattung** unterstreicht den gehobenen Charakter dieser Wohnung:

Edle Echtholzdielen renommierter österreichischer Hersteller treffen auf elegante italienische Markenfliesen und schaffen ein zeitloses Ambiente.

Das stilvoll gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer bodenebenen, großzügigen Dusche und einem Handtuchheizkörper sowie hochwertigen Sanitäranlagen, die Eleganz und Pflegeleichtigkeit perfekt vereinen.

**Holz-Alu-Fenster** und Balkontüren mit 3-fach-Isolierverglasung mitsamt elektrisch per Funkfernbedienung bedienbaren Raffstores, gewährleisten optimalen Sonnen- und Sichtschutz auf Knopfdruck.

Eine **regulierbare Deckenkühlung** sowie die für jeden Raum individuell steuerbare **Fußbodenheizung** bieten höchsten Komfort und maximale Flexibilität in sämtlichen Wohnräumen und gewährleisten zudem ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Abgerundet wird das luxuriöse Wohnkonzept durch ein **großzügiges Kellerabteil** mit **eigenem Licht- und Stromanschluss**, sowie einem **extrabreiten Stellplatz in der Tiefgarage -** für ein Höchstmaß an Komfort.

Hier treffen **Qualität, Nachhaltigkeit und zeitlose Eleganz** in bester Wohnlage zusammen -

perfekt aufeinander abgestimmt, bieten sie so ein **einzigartiges Wohnerlebnis**, das **höchsten Ansprüchen** gerecht wird.

Die Wohnung wird wahlweise belagsfertig oder schlüsselfertig angeboten. Der Kaufpreis beträgt **EUR 377.910,00** in belagsfertiger bzw. **EUR 419.900,00** in schlüsselfertiger Ausführung.

**Lage:**

Liesing, der 23. Wiener Gemeindebezirk, liegt im Südwesten Wiens und ist mit einer Fläche von 32,29 km² der fünftgrößte der Wiener Bezirke. Er erstreckt sich entlang des Liesingbachs vom Wienerwald im Westen bis ins Wiener Becken im Osten. Im Süden grenzt Liesing direkt an Niederösterreich und verbindet so die umliegenden Gemeinden wie Perchtoldsdorf, Brunn am Gebirge, Vösendorf, Kaltenleutgeben und Breitenfurt mit Wien. Nördlich grenzen die Bezirke Hietzing und Meidling an und im Nordosten Favoriten.

Liesing blickt auf eine über 2.000-jährige Geschichte zurück. Bereits zur Römerzeit verliefen bedeutende Handelswege durch das Gebiet und es entstanden erste Siedlungen entlang des Liesingbachs. Im Mittelalter entwickelten sich heutige Bezirksteile wie Atzgersdorf, Erlaa, Inzersdorf, Kalksburg, Liesing, Mauer, Rodaun und Siebenhirten zu eigenständigen Orten. Sie waren vor allem von Landwirtschaft, Weinbau und Handwerk geprägt. Mit der Industrialisierung im 19. Jahrhundert gewann die Region zunehmend an wirtschaftlicher Bedeutung. Entlang des Liesingbachs entstanden zahlreiche Betriebe und Fabriken.

Ursprünglich der 25. Wiener Gemeindebezirk, wurde Liesing im Zuge der Neuordnung der Wiener Bezirke im Jahr 1954 zum heutigen 23. Gemeindebezirk.

**Das heutige Liesing vereint die Vorzüge naturnahen Wohnens mit den Annehmlichkeiten einer modernen Großstadt: Eine Kombination aus hoher Lebensqualität, großzügigen Grünflächen, bester Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung.**

**Wer Ruhe, Komfort und urbanes Leben in perfekter Balance sucht, findet hier ein ideales Zuhause.**

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als

Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie uns gerne unter: +43 664 137 97 00 oder office@haberkorn-immobilien.at für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung durch unsere zertifizierten ImmobilienberaterInnen.

Besuchen Sie uns gerne auf unserer Website: HABERKORN IMMOBILIEN GmbH

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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