Exklusive DG-Wohnung in Liesing wartet auf Sie!



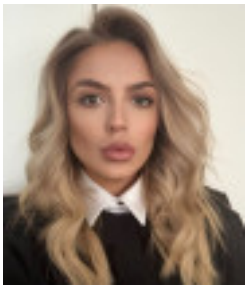
Objektnummer: 6417

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,66 m²
Nutzfläche:	56,66 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	339.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Vassilena Valkova

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361 40140
H +43 650 5870011

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

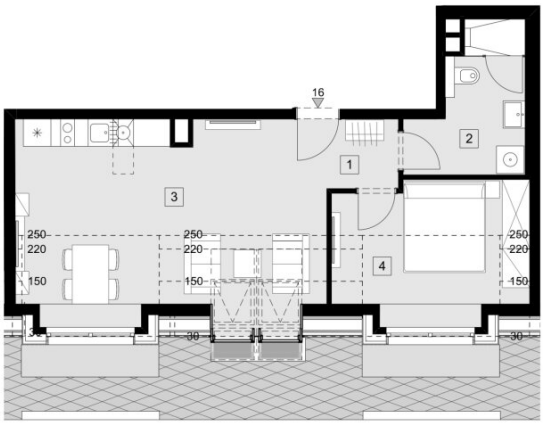

NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

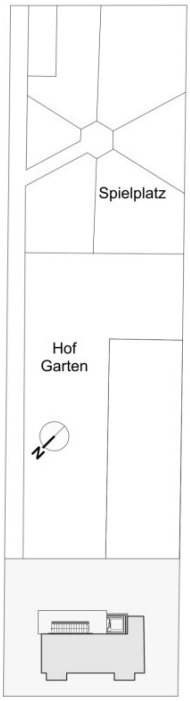

NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

Wohnhaus
Fröhlichgasse 13
1230 Wien

Dachgeschoss
Top 16

Wohnfläche	**ca. 56,66 m2**
1. VR	3,8 m2
2. Bad, WC	6,71 m2
3. Wohnküche	31,12 m2
4. Zimmer	15,03 m2
Freifläche	**ca. 0 m2**







Stand: 2026-04-28

NOVEL REAL INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS

Visuals: AI-generated

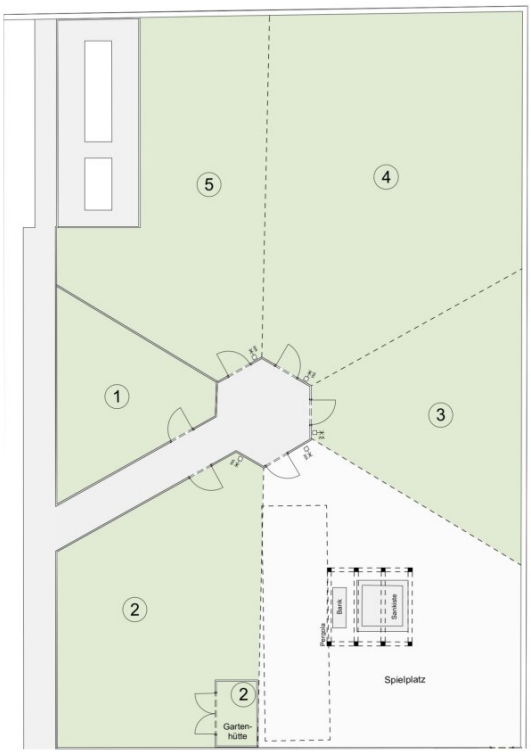
Unverbindliche Grundrissmöglichkeiten für die Wohnungsaufteilung. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Masse ohne Gewähr. Die dargestellte Möbelierung - ausgenommen Waschtisch, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie zB. Fliesen. Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

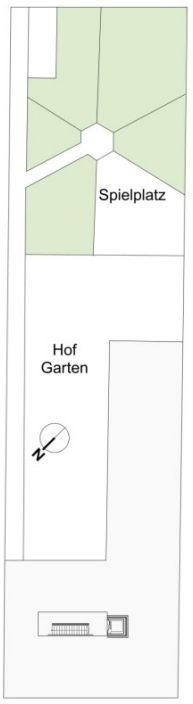
Wohnhaus
Fröhlichgasse 13
1230 Wien

Erdgeschoss

Eigengärten

Eigengarten 1	27,45 m2
Eigengarten 2	69,95 m2
Gartenhütte 2	3,6 m2
Eigengarten 3	50,29 m2
Eigengarten 4	113,9 m2
Eigengarten 5	69,08 m2





Fröhlichgasse

Stand: 2026-04-28

Unverbindliche Grundrissinformation. Für geplante Qualitätsmaßnahmen bleiben die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Masse ohne Gewähr. Die dargestellte Möbelierung - ausgenommen Waschtisch, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie zB. Fliesen. Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

NOVEL REAL INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS

Visuals: AI-generated

Objektbeschreibung

Im Herzen des grünen und ruhigen Liesing entsteht ein Wohnprojekt, das moderne Architektur mit nachhaltiger Lebensweise verbindet. Hier entwickelt sich ein stilvolles Ensemble aus Eigentumswohnungen und Townhouses, das urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität vereint.

Es entstehen 16 hochwertig ausgestattete Wohnungen sowie drei exklusive Reihenhäuser, eingebettet in einen liebevoll gestalteten Innenhof. Jede Einheit bietet großzügige Außenflächen – ob Balkon, Terrasse, Loggia oder Eigengarten – und schafft damit Raum für Rückzug und Entfaltung im Freien. Für Gartenliebhaber stehen zusätzlich private Grünflächen zur Verfügung, die zum Entspannen oder zum eigenen Kräuteranbau einladen. Gemeinschaftlich nutzbare Hochbeete fördern das Miteinander und bieten Platz für Urban Gardening.

Die Architektur folgt einem klaren Anspruch an Energieeffizienz und Wohnkomfort. Eine Photovoltaikanlage, eine CO2-neutrale Geothermie-Wärmepumpe sowie hochwertige Dämmmaterialien sorgen für ein angenehmes Raumklima bei minimalem Energieverbrauch. Fußbodenheizung und -kühlung mit Einzelraumregelung, edle Eichen-Parkettböden, großformatiges Feinsteinzeug und elektrisch bedienbarer Sonnenschutz unterstreichen den gehobenen Standard. Eine Tiefgarage mit Autoaufzug ergänzt das Angebot und sorgt für bequeme Mobilität.

Die Lage bietet alles, was Familien und Stadtliebhaber schätzen: Nahversorger, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend, und die umliegenden Grünflächen entlang des Liesingbachs laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Tiefgaragen-Stellplätze können separat erworben werden.

Auf Wunsch kann ein **Eigengarten zwischen 23 und 109 m²** dazugekauft werden. Optional steht dieser mit praktischem Stauraum zur Verfügung.

Architektur & Ausstattung

Die Wohnanlage überzeugt durch eine durchdachte Kombination aus zeitgemäßer Architektur, hochwertiger Ausstattung und zukunftsorientierter Energietechnologie. Jedes Detail wurde mit Blick auf Komfort, Nachhaltigkeit und Ästhetik geplant.

- Auf dem Dach befindet sich eine leistungsstarke Photovoltaikanlage, die zur Eigenstromerzeugung beiträgt und den ökologischen Fußabdruck der Anlage reduziert.

- Für Heizung, Kühlung und Warmwasser sorgt eine moderne Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen, eine besonders effiziente und CO?-neutrale Lösung.

- Die Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung garantiert ein angenehmes Raumklima und ermöglicht individuelle Temperatursteuerung in jedem Wohnbereich.

- Hochwertige Eichen-Parkettdielen verleihen den Wohnräumen eine warme, natürliche Atmosphäre

- Die verbauten Holz-Alu-Fenster mit dreifacher Isolierverglasung bieten hervorragenden Schallschutz und tragen zur Energieeffizienz bei.

- Elektrisch steuerbare Rollläden im Erdgeschoss sowie Raffstores in den oberen Etagen und an den Dachflächenfenstern sorgen für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre.

- Eine Tiefgarage mit Autoaufzug bietet komfortable Parkmöglichkeiten direkt im Haus.

- Für gemeinschaftliches Gärtnern stehen Urban Gardening-Flächen zur Verfügung

- ein Ort für Begegnung und Selbstversorgung. – Die Wohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen ca. 50 m² und 125 m² und sind mit hochwertigen Materialien und durchdachten Grundrissen ausgestattet.

- Video-Gegensprechanlage

- Fahrad und Kinderwagenabstellraum

- Der Energieausweis bestätigt die hohe Effizienz der Bauweise: mit einem Heizwärmebedarf von 36,3 kWh/m²/Jahr (Klasse B) und einem

Gesamtenergieeffizienz-Faktor von 0,61 (Klasse A+). Damit erfüllt das Projekt höchste Standards für nachhaltiges und komfortables Wohnen.

Lagevorteile und Infrastruktur

Die grüne Umgebung entlang des Liesingbachs – in nur **2 Minuten fußläufig erreichbar** – lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter das Einkaufszentrum **Riverside**, sowie weitere Nahversorger, die ebenfalls **in wenigen Gehminuten** erreichbar sind, sorgen für höchsten Alltagskomfort. Ergänzt wird dies durch eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

- Öffentliche Verkehrsanbindung **in fußnähe** – Liesingerplatz (S-Bahn Liesing, Buslinien)

- Nahversorger, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe – vieles in wenigen Minuten erreichbar

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, u. a. das Einkaufszentrum **Riverside** • Freizeitmöglichkeiten entlang des Liesingbachs und in umliegenden Parks

Anlage oder Eigennutzung? Beides möglich. Eine Gelegenheit, die überzeugt.

Da sich das Projekt aktuell in der Bauphase befindet, zeigen die dargestellten Motive hochwertige Visualisierungen, die der Veranschaulichung des späteren Erscheinungsbildes dienen.

Top 16

Top 16 im Dachgeschoss vereint anspruchsvolle Architektur mit lichtdurchfluteter Eleganz und bietet ein exklusives Wohnambiente in begehrter Dachgeschosslage. Auf einer angenehmen Wohnfläche entfaltet sich ein stilvolles Zuhause, das mit großzügigen Raumproportionen, hochwertigen Materialien und einem durchdachten Grundriss überzeugt.

Der weitläufige Vorraum führt in die repräsentative Wohnküche– ein offener Lebensraum für kulinarische Entfaltung und entspannte Stunden. Großzügige Fensterflächen und die angrenzende Terrasse schaffen eine helle, luftige Atmosphäre und verbinden Innen- und Außenraum auf harmonische Weise.

Das ruhige Schlafzimmer bietet Rückzugsorte mit Privatsphäre und Komfort. Das Badezimmer ist modern ausgestattet.

Top 16 befindet sich in einem exklusiven Neubau mit Fußbodenheizung, Lift und hochwertiger Ausstattung. Ein Kellerabteil ist inkludiert. Die Lage in der Probusgasse verbindet urbanes Lebensgefühl mit naturnaher Ruhe – ideal für Menschen mit Sinn für Stil, Raum und Qualität. Ein Zuhause für

Raumaufteilung:

- Vorraum mit zentralem Zugang zu den Wohnbereichen
- Wohnküche mit offenem Koch-, Ess- und Wohnbereich
- Zimmer 1 als Masterbedroom mit großzügigem Schnitt
- Badezimmer mit moderner Ausstattung

Fakten:

- Alle Räume zentral begehbar
- Barrierefreier Zugang
- Hochwertige Ausstattung
- Heizung: Fußbodenheizung

Kaufpreis:

- Kaufpreis für Anleger: € 312.000,00 (zzgl.20% USt.)
- Kaufpreis für Eigennutzung: € 339.000,00
- Garagenstellplatz: € 33.000,00
- Eigengarten zwischen 23 m² und 109 m² Kaufpreis Anleger: € 6.400 - € 30.000
- Eigengarten zwischen 23 m² und 109 m² Kaufpreis Eigennutzer: € 7.000,00 - € 33.000,00

Das Projekt selbst überzeugt durch nachhaltige Bauweise mit Photovoltaikanlage, Wärmepumpe und hochwertigen Dämmmaterialien. Großzügige Freiflächen wie Terrassen, Balkone und Eigengärten schaffen ein naturnahes Wohngefühl.

Tiefgaragenplätze sind verfügbar, und Urban Gardening-Flächen fördern das gemeinschaftliche Leben.

Die Immobilie ist somit ein idealer Standort für alle, die Ruhe, Komfort und eine ausgezeichnete Infrastruktur in einem modernen Wohnumfeld suchen.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und

Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Vassilena Valkova** telefonisch unter **+43 650 58 70 011** oder per E-Mail: **vv@novel-real.at.**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap