Exklusives Townhous im Grünen- Liesing!



Objektnummer: 6075

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

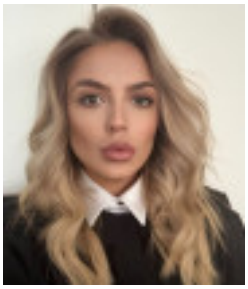
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,22 m²
Nutzfläche:	155,44 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	57,84 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	1.059.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vassilena Valkova

Novel Real Immobilien GmbH


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated




NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

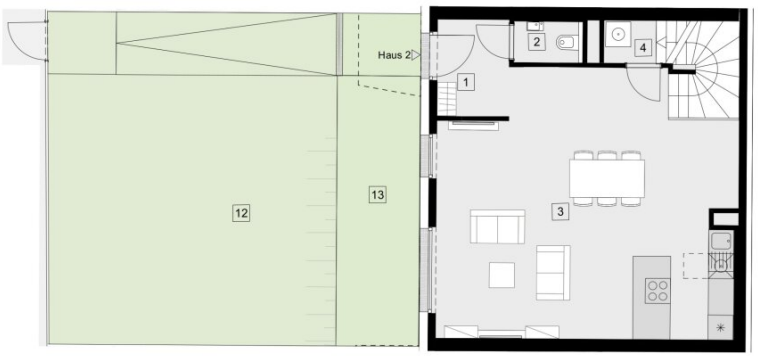

NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

Wohnhaus
Fröhlichgasse 13
1230 Wien

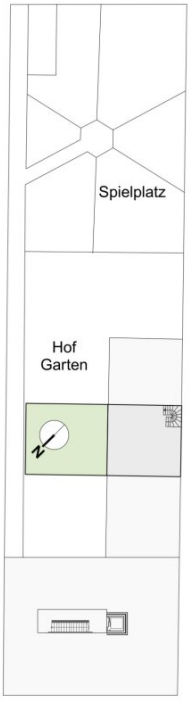
Haus 2
3-geschossig

Wohnfläche	**ca. 132,22 m2**
1. VR	4,07 m2
2. WC	1,53 m2
3. Wohnküche	42,77 m2
4. AR	5,24 m2
5. WC	1,92 m2
6. Bad	5,79 m2
7. Zimmer	15,56 m2
8. Zimmer	17,89 m2
9. Flur	6,69 m2
10. Bad	7,92 m2
11. Galerie	22,84 m2
Freifläche	**ca. 92,71 m2**
12. Garten/Weg	57,84 m2
13. Terrasse	12,9 m2
14. Balkon	2,54 m2
15. Terrasse	19,43 m2



Erdgeschoss





Fröhlichgasse

Stand: 2026-04-28

NOVEL REAL INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS

Visuals: AI-generated

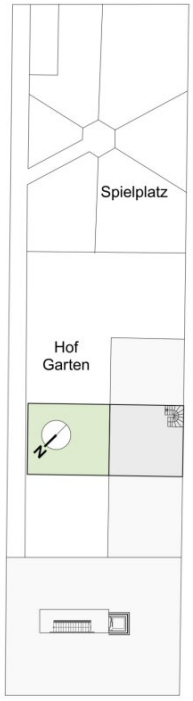
Unverbindliche Grundrissmöblierung. Für gedruckte Schreibfehler wird nicht haftet. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Masse ohne Gewähr. Die dargestellte Möbelierung - ausgenommen Waschtisch, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. 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

Haus 2
3-geschossig

Wohnfläche	**ca. 132,22 m2**
1. VR	4,07 m2
2. WC	1,53 m2
3. Wohnküche	42,77 m2
4. AR	5,24 m2
5. WC	1,92 m2
6. Bad	5,79 m2
7. Zimmer	15,56 m2
8. Zimmer	17,89 m2
9. Flur	6,69 m2
10. Bad	7,92 m2
11. Galerie	22,84 m2
Freifläche	**ca. 92,71 m2**
12. Garten/Weg	57,84 m2
13. Terrasse	12,9 m2
14. Balkon	2,54 m2
15. Terrasse	19,43 m2





Fröhlichgasse

Stand: 2026-04-28

Obergeschoss



NOVEL REAL INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS

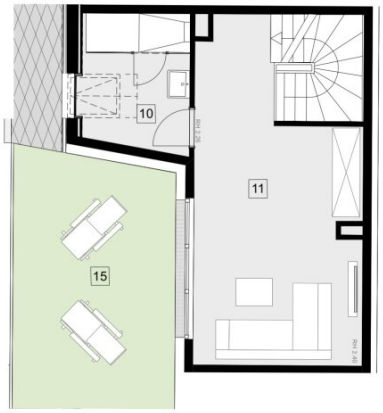
Visuals: AI-generated

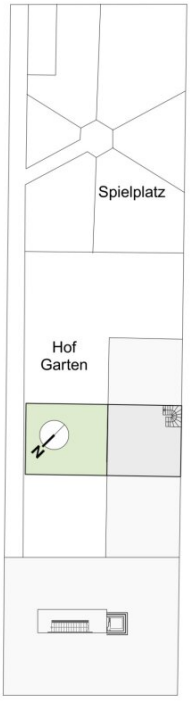
Unverbindliche Grundrissmöblierung. Für gelieferte Sonderwünsche verbindlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Masse ohne Gewähr. Die dargestellte Möbelierung - ausgenommen Waschtisch, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. 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

Haus 2
3-geschossig

Wohnfläche	**ca. 132,22 m2**
1. VR	4,07 m2
2. WC	1,53 m2
3. Wohnküche	42,77 m2
4. AR	5,24 m2
5. WC	1,92 m2
6. Bad	5,79 m2
7. Zimmer	15,56 m2
8. Zimmer	17,89 m2
9. Flur	6,69 m2
10. Bad	7,92 m2
11. Galerie	22,84 m2
Freifläche	**ca. 92,71 m2**
12. Garten/Weg	57,84 m2
13. Terrasse	12,9 m2
14. Balkon	2,54 m2
15. Terrasse	19,43 m2





Fröhlichgasse

Stand: 2026-04-28

Dachgeschoss



NOVEL REAL INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS

Visuals: AI-generated

Unverbindliche Grundrissmöglichkeiten. Für gelieferte Sonderwünsche wird keine Gewähr. 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.

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.

Haus 2

Die Immobilie präsentiert sich als durchdachtes Wohnkonzept über drei Ebenen und bietet Raum für vielfältige Lebensentwürfe. Im Erdgeschoss befindet sich der zentrale Wohnbereich mit offenem Grundriss. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle Atmosphäre, während der Wohn- und Essbereich fließend in die moderne Küche übergeht. Der direkte Zugang zur Terrasse oder zum Garten schafft eine Verbindung zwischen Innen und Außen. Ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum ergänzen die Funktionalität dieser Etage.

Die erste Etage ist als privater Bereich konzipiert. Hier stehen ein komfortables Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Die ruhige Lage der Räume bietet ideale Bedingungen für Erholung und persönliche Entfaltung.

Das Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten: Ob als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder weiteres Schlafzimmer – die flexible Nutzung steht im Vordergrund. Die besondere Raumhöhe und architektonische Details wie Dachschrägen verleihen dieser Ebene einen individuellen Charakter. Je nach Ausführung kann hier auch ein weiteres Bad oder zusätzlicher Stauraum entstehen.

Die klare Trennung der Ebenen schafft Struktur und ermöglicht eine vielseitige Nutzung – ideal für Familien, Berufstätige im Homeoffice oder Menschen mit kreativen Ansprüchen.

1.Etage:

Im Erdgeschoss befindet sich der zentrale Wohnbereich mit offenem Grundriss. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zur Terrasse oder zum Garten. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Küche ist offen zum Wohnraum hin angelegt und mit modernen Geräten ausgestattet, wodurch ein kommunikativer Koch- und Wohnbereich entsteht.

Die Ebene verfügt außerdem über einen praktischen Abstellraum sowie einen einladenden Eingangsbereich mit Garderobenmöglichkeit. Die durchdachte Raumstruktur ermöglicht ein angenehmes Wohngefühl und lässt sich individuell an verschiedene Lebenssituationen anpassen.

Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene

Fakten 1. Etage:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
- Offene Küche mit modernen Geräten und direkter Verbindung zum Wohnraum
- Separates WC für zusätzlichen Komfort
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung

- Einladender Eingangsbereich mit Garderobenmöglichkeit
- Innenliegende Treppe als Verbindung zwischen den Stockwerken
- Großzügige Fensterflächen für viel Tageslicht
- Garten/Terrasse

2. Etage:

Über eine innenliegende Treppe gelangt man in das obere Stockwerk, das als privater Rückzugsbereich konzipiert ist. Hier befinden sich das Hauptschlafzimmer, ein weiteres Zimmer mit flexibler Nutzungsmöglichkeit sowie das Hauptbadezimmer mit Dusche und Badewanne. Die Räume sind hell und ruhig gelegen, ideal für erholsames Wohnen. Von einer der Zimmer kommen sie direkt auf den Balkon, der optimal ist, um abzuschalten und tief durchzuatmen oder einfach nur den Tag auf sich wirken zu lassen.

Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein harmonisches Gleichgewicht zwischen Offenheit und Privatsphäre und eignet sich sowohl für Paare als auch für Familien.

Fakten 2. Etage:

- Obere Etage mit Hauptschlafzimmer und zusätzlichem Zimmer
- Flexibel nutzbares Zimmer als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer
- Hauptbadezimmer mit Dusche und Badewanne im oberen Stock
- Ruhige Lage der Schlafräume für maximale Privatsphäre

- Funktionale Raumstruktur mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Balkon

3. Etage:

Die oberste Ebene bietet zusätzlichen Raum mit besonderem Charakter. Sie eignet sich ideal als Arbeitszimmer, Atelier, Gästezimmer oder Rückzugsort. Dachschrägen und Tageslicht sorgen für eine gemütliche Atmosphäre. Ein eigenes Badezimmer ist ebenfalls vorhanden.

Die klare Trennung von Wohn-, Ruhe- und Arbeitsbereichen schafft ein harmonisches Wohngefühl und bietet maximale Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen.

Fakten 3. Etage:

- Oberste Etage mit besonderem Charakter und Raumwirkung
- Ideal nutzbar als Arbeitszimmer, Atelier, Gästezimmer oder Rückzugsort
- Dachschrägen sorgen für gemütliche Atmosphäre und architektonischen Charme
- Tageslicht durch Dachfenster oder Gauben, je nach Ausführung
- Zusätzliches Badezimmer
- Zusätzlicher Stauraum durch Einbauschränke oder Abseiten möglich
- Flexible Nutzung je nach Lebenssituation – privat oder funktional
- Gute Abgrenzung vom Wohn- und Schlafbereich der unteren Etagen

- Ruhige Lage innerhalb der Wohnung, ideal für konzentriertes Arbeiten oder Entspannen

Zusammenfassung zum Haus:

- Drei Ebenen mit funktionaler Gliederung der Wohnbereiche
- Erdgeschoss mit offenem Wohn- und Essbereich
- Moderne Küche mit direktem Zugang zum Wohnraum
- Großzügige Fensterflächen für viel Tageslicht
- Zugang zur Terrasse oder zum Garten vom Wohnbereich
- Gäste-WC und Abstellraum im Erdgeschoss
- Erste Etage mit Hauptschlafzimmer und zusätzlichem Zimmer
- Voll ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Ruhige Lage der Schlafräume für mehr Privatsphäre
- Oberste Etage als Arbeitsbereich, Atelier oder weiteres Schlafzimmer nutzbar
- Besondere Raumwirkung durch Dachschrägen oder erhöhte Lage
- Option für zusätzliches Badezimmer oder Stauraum im Dachgeschoss

- Klare Trennung von Wohn-, Ruhe- und Arbeitsbereichen
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Lebenssituationen

Kaufpreis:

- Kaufpreis für Anleger: € 976.000,00 (zzgl.20% USt.)
- Kaufpreis für Eigennutzung: € 1.059.000,00
- Garagenstellplatz: € 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