



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 222106

erstellt am : 04.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 329000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Vassilena Valkova

Tel: +43 650 5870011

vv@novel-real.at

Wohnfläche: 48.9m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 51.44m<sup>2</sup>

## **Helle Räume, fröhliche Atmosphäre, perfektes Design - Wohnen mit positiver Energie am Leisingbach!**



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 Kräuteraanbau 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 CO<sub>2</sub>-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 m<sup>2</sup> 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<sub>2</sub>-neutrale Lösung.

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

Hochwertige Eichen-Parkettböden 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 m<sup>2</sup> und 125 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/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 2

Im ersten Obergeschoss eines modernen Neubaus, befindet sich die charmante Wohnung Top 2 ? ein durchdachtes Zuhause mit klarer Raumstruktur und hochwertiger Ausstattung und bietet ein ideales Wohnkonzept für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort und Qualität legen.

Der zentrale Vorraum eröffnet den Zugang zu allen Räumen und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die großzügige Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Kochen, Essen und Wohnen. Von hier aus gelangt man direkt auf den privaten Balkon ? ein idealer Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Ein separates Schlafzimmer sorgt für Ruhe und Privatsphäre. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet, ergänzt durch ein separates WC.

Alle Räume sind zentral begehbar und barrierefrei zugänglich. Die Ausstattung entspricht einem zeitgemäßen Standard und überzeugt durch Qualität und Funktionalität.

Top 2 vereint kompakte Wohnfläche mit großzügigem Raumgefühl ? ein stilvolles Zuhause in ruhiger Lage mit perfekter Anbindung und hohem Wohnkomfort.

Raumaufteilung:

Eingangsbereich mit direktem Zugang zu den Wohnräumen  
Offene Wohnküche mit Platz für Kochen und Essen  
Großzügiges Schlafzimmer (Masterbedroom) mit ruhiger Lage  
Badezimmer mit moderner Ausstattung  
Eigenständiges WC für mehr Komfort  
Terrasse mit Ausblick und Raum zur Erholung

Fakten:

Alle Räume zentral begehbar  
Barrierefreier Zugang  
Hochwertige Ausstattung  
Heizung: Fußbodenheizung

Kaufpreis:

Kaufpreis für Anleger: ? 303.000,00 (zzgl.20% USt.)  
Kaufpreis für Eigennutzung: ? 329.000,00  
Garagenstellplatz: ? 33.000,00  
Eigengarten zwischen 23 m<sup>2</sup> und 109 m<sup>2</sup> Kaufpreis Anleger: ? 6.400 - ? 30.000  
Eigengarten zwischen 23 m<sup>2</sup> und 109 m<sup>2</sup> 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 &lt;1.000m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;2.500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;1.000m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;5.500m  
Höhere Schule &lt;5.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank &lt;1.000m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;2.000m  
Straßenbahn &lt;2.000m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;2.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 48.9m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 51.44m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 36.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.61m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 329000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Vassilena

Nachname: Valkova

Tel.: +43 650 5870011

E-Mail: vv@novel-real.at