



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 226153

erstellt am : 18.05.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 549000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Stefanie Vidovic

Tel:

office@mast-immo.at

Wohnfläche: 95.45m<sup>2</sup>

### **Sofort beziehbar! Eigentumswohnungen und Reihenhäuser in Liesing!**



? Ihr Zuhause im Grünen ? modern, nachhaltig und perfekt angebunden

Sie wünschen sich ein ruhiges Zuhause mit Garten, ohne auf die Vorteile der Stadt zu verzichten? Dann entdecken Sie Ihr neues Eigenheim im beliebten 23. Bezirk Wien-Liesing.

In einer charmanten Wohnanlage mit nur 13 Eigentumswohnungen und 10 Reihenhäusern erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept, das Komfort, Qualität und Nachhaltigkeit vereint. Nur noch

wenige Einheiten verfügbar!

? Wohnen mit Lebensqualität

Dieses moderne Stadthaus überzeugt mit einer idealen Raumaufteilung für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den privaten Garten bildet das Herzstück des Hauses ? perfekt für entspannte Stunden und gemeinsame Momente.

ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen  
lichtdurchflutete Wohnküche mit direktem Gartenzugang  
eigener Garten & Terrasse  
zwei Schlafzimmer im Obergeschoss  
modernes Badezimmer + separates WC

? Nachhaltig & zukunftsicher Wohnen

Hier wohnen Sie nicht nur komfortabel, sondern auch energieeffizient ? mit echtem Mehrwert:

Erdwärme (Geothermie) & zusätzliche Wärmepumpe  
Fußbodenheizung & Bauteilaktivierung (Kühlen im Sommer inklusive)  
niedrige laufende Energiekosten  
hochwertige Materialien wie Eichenparkett  
3-fach verglaste Fenster & elektrischer Sonnenschutz  
Tiefgarage für zusätzlichen Komfort

? Lage ? ruhig, grün & bestens angebunden

Die Wohnanlage liegt in angenehmer Ruhelage in Wien-Liesing und bietet gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Kindergärten in unmittelbarer Nähe  
sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (ca. 35 Minuten zum Karlsplatz)  
zahlreiche Grünflächen und Erholungsgebiete ? z. B. die Perchtoldsdorfer Heide bequem mit dem Fahrrad erreichbar

? Details Haus H7/5

Wohnfläche: ca. 95,45 m<sup>2</sup>  
Garten: ca. 21,17 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ca. 6,60 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: ca. 7,52 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss:

Wohnküche ca. 34,85 m<sup>2</sup>

Abstellräume

WC

Vorraum

Terrasse & Garten

Obergeschoss:

2 Schlafzimmer

Badezimmer

? Fazit

Ein Zuhause, das Ruhe, Qualität und Nachhaltigkeit vereint ? ideal für alle, die modernes Wohnen im Grünen mit optimaler Stadtanbindung verbinden möchten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;1.000m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;2.000m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;5.500m  
Höhere Schule &lt;5.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;1.500m  
Polizei &lt;1.500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;1.500m  
Straßenbahn &lt;2.000m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;2.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 95.45m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 35m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.71m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 549000€

Nebenkosten: 145.08€

## Kontaktinformationen

Vorname: Stefanie

Nachname: Vidovic

E-Mail: office@mast-immo.at