



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 221858

erstellt am : 04.05.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

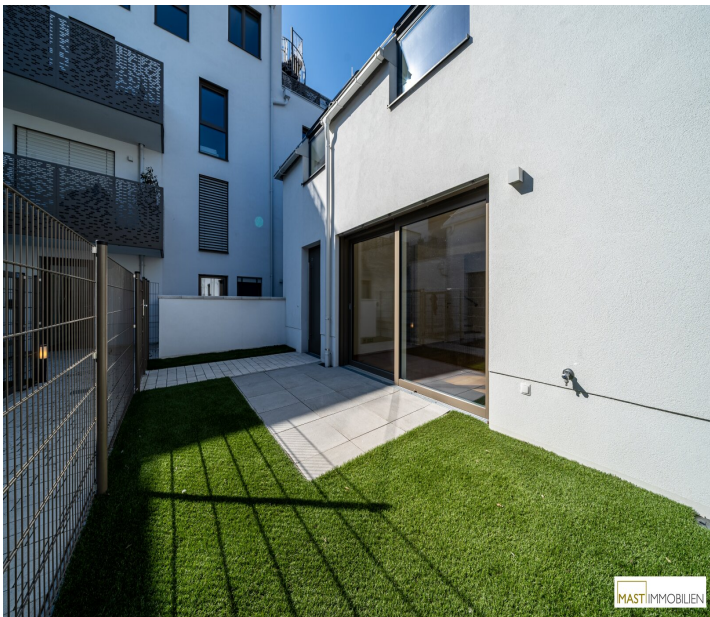
Stefanie Vidovic

Tel:

office@mast-immo.at

Wohnfläche: 84.23m<sup>2</sup>

### Sofort beziehbar! Erstbezug-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. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen  
lichtdurchflutete Wohnküche mit direktem Gartenzugang  
eigener Garten & amp; amp; Terrasse  
zwei Schlafzimmer im Obergeschoss  
modernes Badezimmer + separates WC

## ? Nachhaltig & amp; amp; zukunftsicher Wohnen

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

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

## ? Lage ? ruhig, grün & amp; amp; bestens angebunden

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

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & amp; amp; 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 H9/1

Wohnfläche: ca. 84,23 m<sup>2</sup>  
Garten: ca. 14,24 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ca. 6,60 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: ca. 6,09 m<sup>2</sup>

## Erdgeschoss:

Wohnküche ca. 30,81 m<sup>2</sup>

Abstellraum

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;
Schulen	Schule	&	lt;	500m
Kindergarten	&	lt;	500m	Universität
&	lt;	5.500m	Höhere	lt;
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: 84.23m<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: 449000€

Nebenkosten: 129.12€

## Kontaktinformationen

Vorname: Stefanie

Nachname: Vidovic

E-Mail: office@mast-immo.at