



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 222103

erstellt am : 04.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 289000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Vassilena Valkova

Tel: +43 650 5870011

vv@novel-real.at

Wohnfläche: 47.44m²

Nutzfläche: 47.44m²

Wohnen mit Wohlfühlfaktor ? Fröhliche Helligkeit trifft modernes Design in Liesing!



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 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 CO₂-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 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 5

Die Wohnung Top 5 befindet sich im ersten Obergeschoss eines modernen Neubaus in der Fröhlichgasse 13, 1230 Wien und überzeugt durch eine klare Raumstruktur, hochwertige Ausstattung und angenehme Wohnatmosphäre. Mit einer Wohnfläche von rund 49 m² sowie einer privaten Loggia von knapp 5 m² bietet sie ein ideales Zuhause für Singles oder Paare mit Anspruch an Komfort und Funktionalität.

Der großzügige Vorraum eröffnet den Zugang zu allen Räumen und schafft eine angenehme Verbindung innerhalb der Wohnung. Die helle Wohnküche bildet das Herzstück des Wohnbereichs und wird durch eine separate Kochnische ergänzt, die für klare räumliche Gliederung sorgt. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ruhe und Rückzug.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem integrierten WC ausgestattet und überzeugt durch moderne Gestaltung. Die Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Verweilen ein.

Alle Räume sind zentral begehbar und barrierefrei zugänglich. Die Ausstattung entspricht einem zeitgemäßen Standard und bietet ein stilvolles Wohnambiente in ruhiger Lage mit guter Anbindung.

Top 5 vereint kompakte Wohnfläche mit intelligentem Grundriss ? ein modernes Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Raumaufteilung:

Zentraler Vorraum mit Zugang zu den Wohnbereichen
Wohnküche mit kombiniertem Koch- und Essbereich
Separates Zimmer, nutzbar als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitsraum
Badezimmer mit integriertem WC
Funktionale Kochnische für kompakte Küchenlösungen
Loggia als geschützter Außenbereich für Entspannung und Frischluft

Fakten:

Alle Räume zentral begehbar
Barrierefreier Zugang
Hochwertige Ausstattung
Heizung: Fußbodenheizung

Kaufpreis:

Kaufpreis für Anleger: ? 266.000,00 (zzgl.20% USt.)
Kaufpreis für Eigennutzung: ? 289.000,00
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 <5.500m
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

Eckdaten

Wohnfläche: 47.44m²

Nutzfläche: 47.44m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerng: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 36.3m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.61m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 289000€

Kontaktinformationen

Vorname: Vassilena

Nachname: Valkova

Tel.: +43 650 5870011

E-Mail: vv@novel-real.at