



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 213830

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 699900€

Straße:

1230 Wien, Liesing

Wien Österreich

Wohnfläche: 90.05m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 99.76m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Jagjit Mondair

Tel: +43 664 88977334

jm@immonestor.at

## Provisionsfrei! Erstbezug | Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Loggia im Herzen von Liesing ? Schlüsselfertig



Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung ? Erstbezug & Schlüsselfertig mit Terrasse und Loggia

-----  
[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche Immobilien finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2000 Euro für

jeden Tipp kassieren!

-----

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer neuen (Anleger-)Wohnung ? einer hochwertigen 3-Zimmer-Eigentumswohnung im grünen und urbanen 23. Wiener Gemeindebezirk (Liesing). Diese Immobilie besticht durch moderne Architektur, eine exklusive Ausführung in Massivbauweise und eine zukunftsorientierte Haustechnik als Niedrigenergiehaus inklusive einer hauseigenen Photovoltaikanlage.

Auf einer großzügig geplanten Wohnfläche von ca. 90,05 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung im 1. Obergeschoss den idealen Raum für Paare oder Familien. Das Highlight ist der private Außenbereich: Vom hellen Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf die ca. 6,98 m<sup>2</sup> große Terrasse und die ca. 2,93 m<sup>2</sup> umfassende Loggia.

Dank der behaglichen Fußbodenheizung sowie der innovativen Deckenkühlung, die über eine umweltfreundliche Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde (Erdwärme) gespeist werden, genießen Sie höchsten Komfort zu jeder Jahreszeit ? ganz ohne klassische Klimaanlage. Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung der Marke Hrachowina und elektrisch bedienbare Raffstores an allen Fenstern unterstreichen den luxuriösen Standard dieser Einheit.

Die Innenausstattung überzeugt durch kompromisslose Markenqualität: Edle Echtholz-Dielen von Scheucher, elegantes Feinsteinzeug von Casalgrande Padana sowie Sanitärobjekte von Villeroy &amp; Boch (Serie Memento/Architectura) mit Armaturen von Hansgrohe. Ein besonders großzügiges Kellerabteil von ca. 13,81 m<sup>2</sup> ist der Wohnung als Zubehör direkt zugeordnet

Raumaufteilung:

? Wohnküche: Großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 43,18 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zur Loggia und zur Terrasse.

? Zimmer: Zwei helle Schlafräume mit ca. 14,24 m<sup>2</sup> und ca. 12,44 m<sup>2</sup>.

? Vorraum &amp; Hauswirtschaftsraum: Ein einladender Vorraum sowie ein separater Wirtschaftsraum (ca. 3,22 m<sup>2</sup>) für Waschmaschine und Trockner.

? Badezimmer &amp; WC: Exklusives Badezimmer (ca. 6,31 m<sup>2</sup>) sowie ein separates WC (ca. 2,35 m<sup>2</sup>), beide ausgestattet mit hochwertigen Markenprodukten von Villeroy &amp; Boch und Hansgrohe.

? Außenflächen: Eine ca. 6,78 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie eine ca. 2,93 m<sup>2</sup> umfassende Loggia bieten privaten Freiraum im ersten Stock.

Wichtiger Hinweis zur Küche: Gemäß Kaufvertrag ist die kaufende Partei für den Einbau der Küche selbst verantwortlich; von Seiten des Bauträgers werden die notwendigen Anschlüsse (Wasser, Abwasser, Elektro) vorbereitet.

Highlight der Immobilie:

Erstbezug: Zeitgemäßes Wohnen in einem neu errichteten Gebäude.

Kombinierte Freiflächen: Das Highlight ist die Kombination aus einer ca. 2,93 m<sup>2</sup> großen Loggia und einer direkt anschließenden ca. 6,98 m<sup>2</sup> großen Terrasse.

Exklusives Detail: Die Terrasse ist mit hochwertigem Feinsteinzeug (60 x 60 cm) des italienischen Herstellers Casalgrande Padana ausgelegt und verfügt über ein Edelstahl-Glasgeländer sowie einen Außenwasseranschluss.

Zukunftsorientiertes Heizsystem: Die Beheizung erfolgt über eine umweltfreundliche Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde (Erdwärme).

Höchster Komfort: Neben der einzeln regulierbaren Fußbodenheizung in allen Räumen (inkl. Bad) ist eine moderne Deckenkühlung installiert, die auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Energieeffizienz: Das Gebäude ist als Niedrigenergiehaus klassifiziert und wird durch eine Photovoltaikanlage am Dach zur Stromversorgung der Allgemeinflächen unterstützt.

Edle Böden: In den Wohnräumen sind Eichen-Echtholz-Dielen der österreichischen Qualitätsmarke Scheucher verlegt.

Fenster & Beschattung: Die Wohnung ist mit Holz-Alu-Fenstern (3-fach Isolierverglasung) von Hrachowina ausgestattet. Für optimalen Sicht- und Sonnenschutz sorgen elektrisch bedienbare Raffstores mit Funkfernbedienung.

Sanitär-Luxus: Das Badezimmer besticht durch Markenprodukte von Villeroy & Boch (Serien Memento/Architectura), Armaturen von Hansgrohe und eine bodenebene Dusche mit Echtglasabtrennung.

Sicherheitsstandard: Die Wohnungseingangstür entspricht der einbruchshemmenden Widerstandsklasse WK3.

Wichtiger Hinweis zur Küche: Gemäß Kaufvertrag ist die kaufende Partei für den Einbau der Küche selbst verantwortlich; von Seiten des Bauträgers werden die notwendigen Anschlüsse (Wasser, Abwasser, Elektro) vorbereitet.

Eckdaten:

Kaufpreis: ? 699.900,00

Finanzierungshilfe wird geboten

Fertigstellung: Voraussichtlich Q1 2027, Anlegerpreise sind vorhanden!

Es sind weitere Wohnungen verfügbar! Anlegerpreise sind vorhanden!

-----  
? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten:

service.immonestor.at  
-----

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr Ing. Jagjit Mondair, MBA  
Tel.: +43 664 / 889 77 334  
E-Mail: jm@immonestor.at  
Wagramer Straße 102, 1220 Wien  
www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

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.

**INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!**

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung. Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;2.000m Kinder  
&lt;500m Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;6.000m Höhere  
Schule &lt;6.500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;500m Sonstige  
Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;1.000m Polizei &lt;1.000m Verkehr  
Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;3.000m Straßenbahn &lt;1.000m Bahnhof &lt;1.000m Autobahnanschluss  
&lt;2.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 90.05m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 99.76m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 33.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.68m<sup>2</sup>

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

## Preisinformationen

Kaufpreis: 699900€

Nebenkosten: 189.47€

## Kontaktinformationen

Vorname: Jagjit

Nachname: Mondair

Tel.: +43 664 88977334

E-Mail: jm@immonestor.at