



Inserat ID: 213832

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 869900€

Straße:

1230 Wien, Liesing

Wien Österreich

Wohnfläche: 113.37m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 128.17m<sup>2</sup>

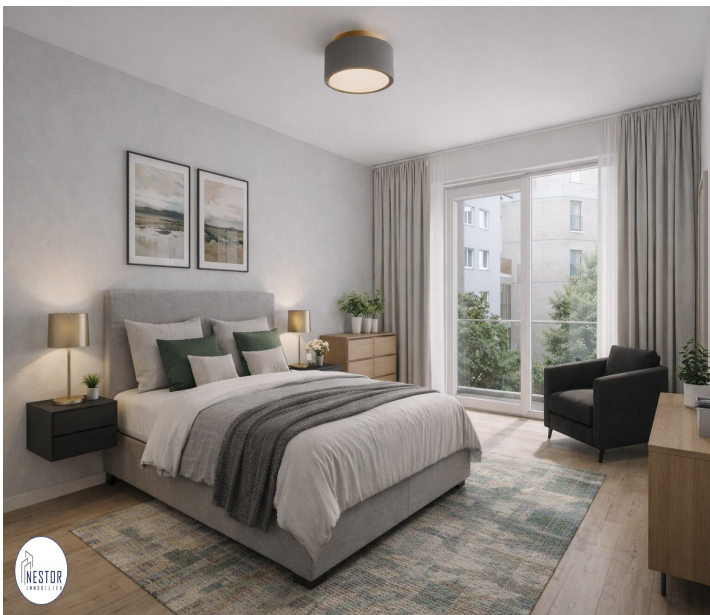
### Kontaktinformationen:

Jagjit Mondair

Tel: +43 664 88977334

jm@immonestor.at

## Provisionsfrei! Erstbezug | Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen von Liesing ? Schlüsselfertig



Moderne 4-Zimmer-Gartenwohnung ? Erstbezug & Schlüsselfertig mit Balkon im 1 Obergeschoss

-----  
[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 Anlegerwohnung ? einer hochwertigen 4-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. 113,03 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss bietet diese Wohnung den idealen Raum für Familien oder anspruchsvolle Paare. Das Highlight ist der weitläufige Außenbereich: Vom lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf den ca. 14,80 m<sup>2</sup> großen Balkon, der nach Süd-Süd-West ausgerichtet ist und einen herrlichen Ausblick ermöglicht.

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 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 & Boch (Serie Memento/Architectura) mit Armaturen von Hansgrohe

Hier zur Aufteilung:

Raumaufteilung:

Wohnküche: Lichtdurchfluteter, großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 42,98 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum Balkon.

Zimmer: Drei separat begehbare, helle Zimmer (ca. 17,90 m<sup>2</sup>, 14,93 m<sup>2</sup> und 11,65 m<sup>2</sup>), die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen.

Vorraum: Ein zentraler Vorraum, der alle Räumlichkeiten optimal erschließt.

Badezimmer & WC: Modernes Badezimmer ausgestattet mit hochwertigen Markenprodukten von Villeroy & Boch (Serie Memento/Architectura) und Hansgrohe. Die Wohnung verfügt zudem über ein separates WC.

Außenflächen: Ein weitläufiger Balkon mit ca. 14,80 m<sup>2</sup>, der nach Süd-Süd-West (SSW) ausgerichtet ist und einen freien Ausblick bietet.

Highlights der Immobilie:

Erstbezug: Zeitgemäßes Wohnen in einem exklusiven, neu errichteten Gebäude.

Hochwertige Ausstattung: Edle Eichen-Echtholz-Dielen von Scheucher in den Wohnräumen und elegantes Feinsteinzeug von Casalgrande Padana (Format 60 x 60 cm) in den Nassbereichen.

Energieeffizienz: Nachhaltiges Heiz- und Kühlsystem mittels Erdwärme (Sole/Wasser-Wärmepumpe) und Unterstützung durch eine hauseigene Photovoltaikanlage am Dach.

Komfort: Angenehmes Raumklima durch einzeln regulierbare Fußbodenheizung und innovative Deckenkühlung in allen Wohnräumen. Zudem sorgen elektrisch bedienbare Raffstores per Funkfernbedienung für optimale Beschattung.

Stauraum: Ein besonders großzügiges Kellerabteil (ca. 13,50 m<sup>2</sup>) im Untergeschoss ist der Wohnung zugeordnet und bietet Platz für Fahrräder oder Lagergut.

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-Rohinstallation) vorbereitet.

Eckdaten:

Kaufpreis: 869.900,00

Finanzierungshilfe wird geboten.

Fertigstellung: Voraussichtlich Q1 2027

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

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten:  
[service.immonestor.at](mailto: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](mailto:jm@immonestor.at)  
Wagramer Straße 102, 1220 Wien  
[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Alle Angaben basieren allein 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 NACHWEISPFlicht 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  
Arzt &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: 113.37m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 128.17m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

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: 869900€

Nebenkosten: 232.89€

## Kontaktinformationen

Vorname: Jagjit

Nachname: Mondair

Tel.: +43 664 88977334

E-Mail: jm@immonestor.at