

Inserat ID: 206570

erstellt am : 15.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 419900€

Straße:

1230 Wien, Liesing

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

Jagjit Mondair

Tel: +43 664 88977334

jm@immonestor.at

Wohnfläche: 51.1m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 94.2m<sup>2</sup>

## Provisionsfrei | Erstbezug | Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten im Herzen von Liesing ? Schlüsselfertig



Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung ? Erstbezug & Schlüsselfertig im Erdgeschoss

-----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  
2-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 effizient geplanten Wohnfläche von ca. 51,21 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung im Erdgeschoss den idealen Raum für Singles oder Paare. Das Highlight ist der großzügige Außenbereich: Vom hellen Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf die ca. 20,07 m<sup>2</sup> große Terrasse und in den ca. 23,03 m<sup>2</sup> umfassenden privaten Garten, die zusammen ein erweitertes ?Wohnzimmer im Grünen? bilden.

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: Großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 26,46 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Terrasse.

Zimmer: Ein gemütliches Schlafzimmer (ca. 11,26 m<sup>2</sup>).

Vorraum & Hauswirtschaftsraum: Ein Vorraum (ca. 4,28 m<sup>2</sup>) sowie ein praktischer Wirtschaftsraum (ca. 2,14 m<sup>2</sup>) für Waschmaschine und Trockner.

Badezimmer & WC: Modernes Bad mit Dusche (ca. 5,42 m<sup>2</sup>) sowie ein separates WC (ca. 1,54 m<sup>2</sup>), ausgestattet mit Markenprodukten von Villeroy & Boch und Hansgrohe.

Außenflächen: Eine ca. 20,07 m<sup>2</sup> große Terrasse und ein ca. 23,03 m<sup>2</sup> großer Garten laden zum Verweilen im Freien ein.

Highlights der Immobilie:

Erstbezug: Zeitgemäßes Wohnen in einem neu errichteten Gebäude.

Hochwertige Ausstattung: Edle Eichen-Echtholz-Dielen von Scheucher in den Wohnräumen und elegantes Feinsteinzeug von Casalgrande Padana in den Nassbereichen.

Energieeffizienz: Nachhaltiges Heiz- und Kühlsystem mittels Erdwärme (Wärmepumpe) und Unterstützung durch eine Photovoltaikanlage.

Komfort: Elektrisch bedienbare Raffstores per Funkfernbedienung und eine moderne

Video-Gegensprechanlage.

Sicherheit: Einbruchshemmende Wohnungseingangstür der Widerstandsklasse WK3.

Lage: Erstklassige Infrastruktur in Liesing, nahe dem Bahnhof Wien Liesing (S-Bahn S1, S2 und zahlreiche Buslinien) mit schneller Anbindung an das Stadtzentrum.

Stauraum: Ein besonders großzügiges Kellerabteil (ca. 13,40 m²) ist der Wohnung zugeordnet.

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: ? 419.900,00

Finanzierungshilfe wird geboten

Fertigstellung: Voraussichtlich Q1 2027

Es sind weitere Wohnungen verfügbar! Anlegerpreise sind vorhanden!

-----? 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, MBATel.: +43 664 / 889 77 334E-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 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 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

## Eckdaten

Wohnfläche: 51.1m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 94.2m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

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: 419900€

Nebenkosten: 130.26€

## Kontaktinformationen

Vorname: Jagjit

Nachname: Mondair

Tel.: +43 664 88977334

E-Mail: jm@immonestor.at