

## **Smartes Eckreihenhaus mit großem Garten in traumhafter Liesinger Ruhelage am Wiener Stadtrand**



**Objektnummer: 7464/186**

**Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	127,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	159,03 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	689.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) Michael Böhm**

Estoria Real Estate GmbH  
Erzherzog-Karl-Straße 68/11  
1220 Wien

H +43 676 612 56 87

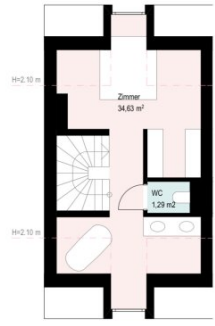
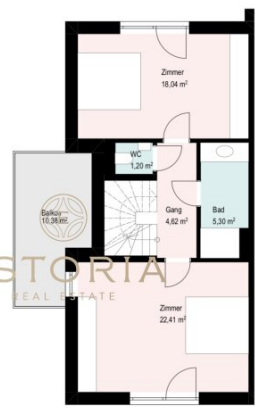
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Verkaufsplan



ESTORIA REAL ESTATE

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kostenänderungen vorbehalten.

## Objektbeschreibung

In begehrter Inzersdorfer Grünruhelage entsteht im Sommer 2025 ein durchdachtes Wohnbauprojekt, welches 9x moderne Wohneinheiten umfasst, verteilt auf zwei Baukörper.

Jede Einheit überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen, die sich über drei Etagen erstrecken und jeweils 4x großzügige Zimmer bieten. Mit Wohnflächen zwischen **105 m<sup>2</sup> und 127 m<sup>2</sup>** schaffen sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse.

Darüber hinaus verfügen sämtliche Einheiten über Terrassen, teils Balkone sowie Eigengärten.

Die erstklassige Ausstattung, kombiniert mit einer intelligenten Bauweise, sorgt nicht nur für höchsten Wohnkomfort, sondern auch für ein nachhaltiges Lebensumfeld in einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort, der modernen Wohnansprüchen gerecht wird.

Für jede Einheit ist ein KFZ-Stellplatz im Freien auf dem Grundstück vorgesehen.

**Die hier angebotene Top 98.1. ist ein Eckreihenhaus des großen Baukörpers und misst ca. 127,84m<sup>2</sup> Wohnfläche | ca. 10,38m<sup>2</sup> Balkon | ca. 10,31m<sup>2</sup> Terrasse | ca. 159,03m<sup>2</sup> Garten.**

**Der Kaufpreis beläuft sich auf 689.000 € zzgl. Kaufnebenkosten**

**Ausbaustufe:** belagsfertig

**Fertigstellung:** geplant Sommer 2025

**Schlüsselfertige Variante:** Gegen einen Aufpreis bieten wir eine schlüsselfertige Endvariante mit hochwertiger Ausstattung an

Die Immobilie befindet sich in **1230 Wien Liesing, im Stadtteil Inzersdorf**, eingebettet in eine ruhige Siedlungslage in einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Profitieren Sie von der perfekten Balance zwischen ländlicher Ruhe und städtischer Anbindung, denn die Lage bietet Ihnen Zugang zu weitläufigen Parklandschaften, unter anderem dem Waldspielplatz Dragegründe und dem Laxenburg-Radweg sowie einer hervorragenden Infrastruktur. Hier finden Sie den idealen Ort, um sich zurückzuziehen und die Schönheit des Lebens zu genießen!

In fußläufiger Entfernung befinden sich außerdem mehrere Kindergärten sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf.

**- Highlights und Ausstattung -**

- Traumhafte Grünruhelage in einer gefragten Wohngegend Inzersdorfs
  - 3-fach isolierte Alu-Kunststoff Markenfenster
    - Hebeschiebetüre im Wohnzimmer
      - Sicherheitseingangstüre
  - außenliegende Jalousien bei sämtlichen Fenstern
    - Fußbodenheizung
    - Luftwärmepumpe
    - Ziegel-Massiv Bauweise
  - Vorbereitung Photovoltaikanlage
  - Vorbereitung Klimaanlage

**Das Expose mit weiteren Informationen zu dieser Immobilie erhalten Sie auf Anfrage!**

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Die abgebildeten Visualisierungen dienen lediglich zur besseren Veranschaulichung. Das tatsächliche Endprodukt kann von diesen Bildern abweichen. Das auf den Visualisierungen sichtbare Mobiliar ist nicht im Preis enthalten. Die tatsächliche Ausstattung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die endgültigen Flächen entnehmen Sie den letzten Plänen. Abweichungen von maximal 2-3 % in den Flächen sind im Toleranzbereich.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap