

**PROVISIONSFREIES ATTRAKTIVES  
2-ZIMMER-APARTMENT MIT LOGGIA IM SUBIN23 –  
WOHNEN IN WIEN-SIEBENHIRTEN ZU KAUFEN!**



IMMO-GITH

**Objektnummer: 338618695**

**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien, Liesing
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,31 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	42,83 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	42,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.829,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



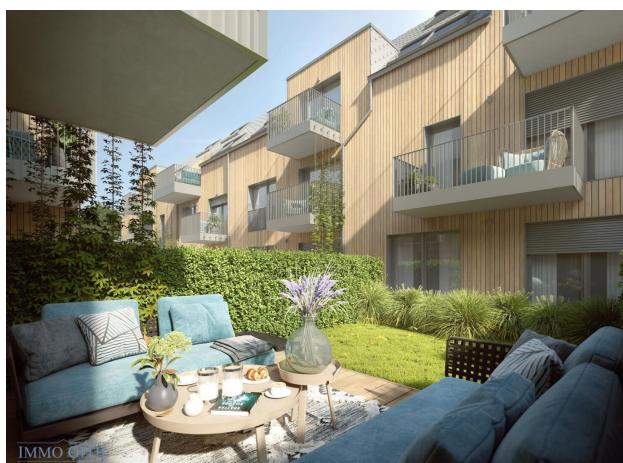
**Roland Gith**

IMMO-GITH GmbH  
Kriegsherrgasse 7





IMMO GITH





IMMO GITH



IMMO GITH





# Objektbeschreibung

## PROVISIONSFREIES ATTRAKTIVES 2-ZIMMER-APARTMENT MIT LOGGIA IM SUBIN23 – WOHNEN IN WIEN-SIEBENHIRTEN ZU KAUFEN! Baubeginn Q1 2026!

### Die Lage – Wien-Siebenhirten, naturnah und bestens angebunden

Mit der U6, Badner Bahn und mehreren Buslinien erreichen Sie die Wiener Innenstadt schnell und bequem. Gleichzeitig genießen Sie das Flair eines begrünten Innenhofs mit Urban Gardening, Spiel- und Begegnungszonen – ein Zuhause, das Gemeinschaft und Privatheit perfekt verbindet.

### Das Apartment – kompakt & durchdacht

- Wohnnutzfläche: ca. 40,31 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 2,52 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer, optimale Raumauftteilung
- Helle Wohnküche mit Ausgang zur Loggia
- TOP 11, 1. Obergeschoss

### Die Ausstattung – nachhaltig & modern

- Eichenparkett, Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster mit elektrischem Sonnenschutz
- Moderne Bäder mit Feinsteinzeug & Marken-Sanitär
- Energieeffiziente Wärmepumpe + PV-Strom

### Eckdaten

Wohnnutzfläche: ca. 40,31 m<sup>2</sup>

Loggia: ca. 2,52 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Stockwerk: 1. Obergeschoss

Kaufpreis: € 235.000,-

PKW-Stellplatz: € 25.000,-

Motorradstellplatz: € 3.000,-

PROVISIONSFREI!!!!

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und stehe Ihnen für eine **Besichtigung** sehr gerne zur Verfügung.

**Roland Gith:** [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap