

**PROVISIONSFREI: Attraktive 3-Zimmer-Neubauwohnung
mit Loggia – perfekt zum Wohnen oder Investieren**



Objektnummer: 338618681

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	79,51 m²
Gesamtfläche:	79,51 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	465.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.829,82 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

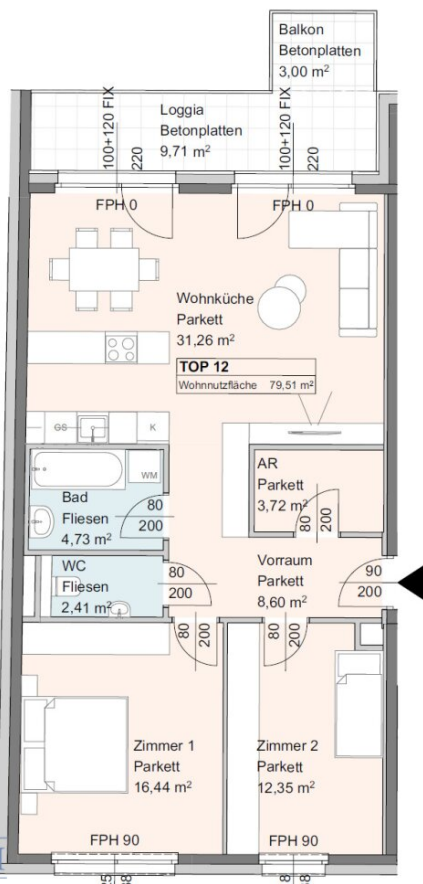
IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7











Ketzergerasse 96,
1230 WIEN



UG

OG

BAUTEIL 1

TOP 12

Wohnnutzfläche:	79,51 m ²
Balkon:	3,00 m ²
Loggia:	9,71 m ²
Terrasse:	— m ²
Parteienkeller:	2,05 m ²

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI: Attraktive 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia – perfekt zum Wohnen oder Investieren; Baubeginn Q1 2026!

Die Lage – Wien-Siebenhirten, naturnah und bestens angebunden

Mit der U6, der 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.

Die Wohnung – großzügig & perfekt geplant

- Wohnnutzfläche: ca. **79,51 m²**
- Loggia: ca. **9,71 m²**
- Balkonanteil gemäß Plan inkludiert – **Außenfläche gesamt ca. 13 m²**
- **3 Zimmer** – ideal für Paare, Familien oder Home-Office
- Lichtdurchflutete Wohnküche mit Zugang zur Loggia
- **TOP 12, 1. Obergeschoss**

Die Ausstattung – hochwertig & nachhaltig

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

Eckdaten

Wohnnutzfläche: ca. **79,51 m²**

Loggia: ca. **9,71 m²**

Außenfläche gesamt: ca. **13 m²**

Zimmer: **3**

Stockwerk: **1. Obergeschoss**

Kaufpreis Eigennutzer: **€ 465.000,–**

Kaufpreis Anleger netto: **€ 423.000,–**

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

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