

## Geräumiger Wohnraum zwischen Rosenhügel & Liesingbach: Sonniger Erstbezug (provisionsfrei)



Innenvisualisierung

**Objektnummer: 1939/162142**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	740.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

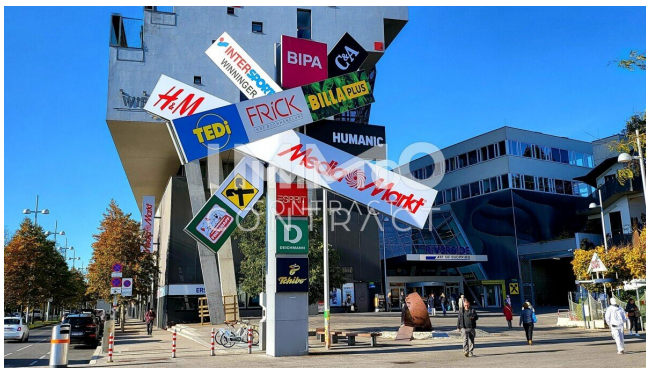
T +43 664 6000 8134

H +43  
F +43

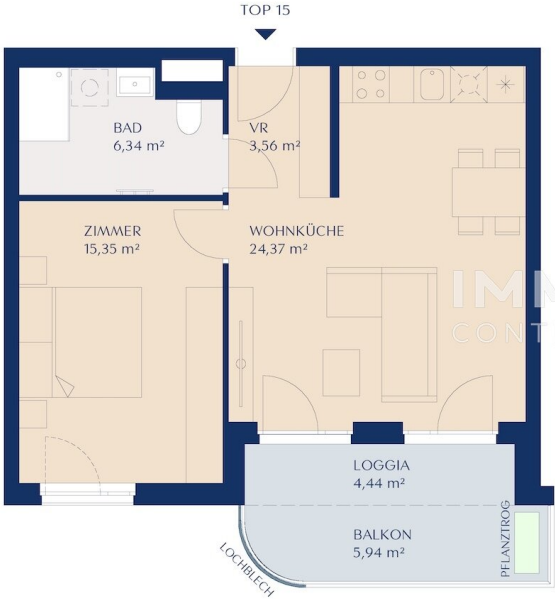
Gern  
Verfü







LAGE TOP 15 | HAUS E



IMMO  
CONTRACT





## Objektbeschreibung

Großzügige 5-Zimmer-Familienwohnung – eine echte Rarität

Diese außergewöhnliche 5-Zimmer-Wohnung bietet ein Raumangebot, das am Markt nur selten zu finden ist – ideal für Familien, die Wert auf Platz, Komfort und Qualität legen. In einer neu errichteten, stilvollen Wohnanlage vereint diese Immobilie modernes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Architektur.

Der großzügige Grundriss schafft ein harmonisches Wohngefühl mit viel Raum für gemeinsames Leben ebenso wie für Rückzugsmöglichkeiten. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zu entspannten Stunden zu jeder Tageszeit ein.

Besonderes Augenmerk wurde auf ausreichend Stauraum gelegt: Praktische Abstellflächen sorgen für Ordnung und unterstreichen die Alltagstauglichkeit dieser Wohnung – ein entscheidender Vorteil für Familien.

Die gesamte Anlage überzeugt durch hochwertige Materialien, eine moderne Formsprache und ein elegantes, zeitloses Design. Klare Linien, stilvolle Details und eine hochwertige Bauausführung machen diese Wohnung zu einem Zuhause mit Zukunft.

Fazit:

Eine seltene Gelegenheit, eine moderne 5-Zimmer-Wohnung in Neubauqualität zu erwerben – großzügig, stilvoll und perfekt auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt.

Das gesamte Projekt setzt ein starkes Zeichen für Nachhaltigkeit und Innovation. Die Energieversorgung erfolgt CO<sub>2</sub>-frei über Erdwärme, die durch Tiefenbohrungen und moderne Wärmepumpen bereitgestellt wird. Eine Photovoltaikanlage auf den Dächern erzeugt saubere Energie, während Regenwassernutzungssysteme die Grünflächen effizient bewässern. Diese durchdachten Maßnahmen tragen dazu bei, die Umwelt zu schonen, die laufenden Kosten zu

senken und die Lebensqualität zu erhöhen.

Die Fertigstellung ist für ca. Spätsommer 2027 geplant.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap