

**Charmante 3-Zimmer-Balkonwohnung in Ruhelage –
provisionsfreier Erstbezug AM LIESINGBACH**



Objektnummer: 1939/216340

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,12 m ²
Nutzfläche:	72,12 m ²
Gesamtfläche:	76,20 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Keller:	2,62 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	491.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber

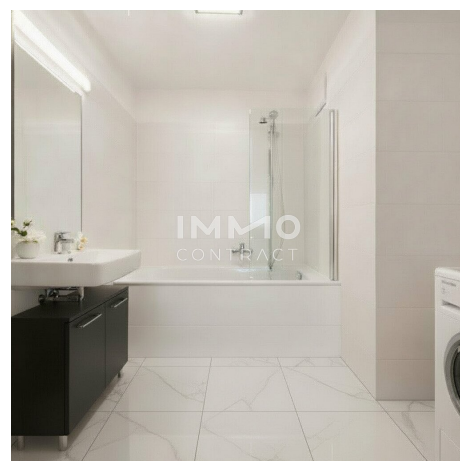
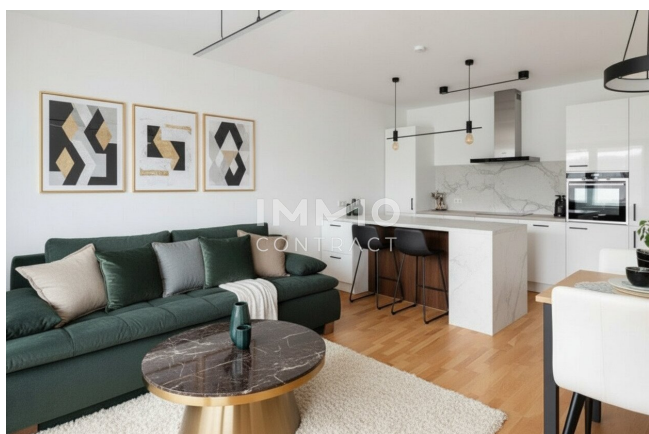
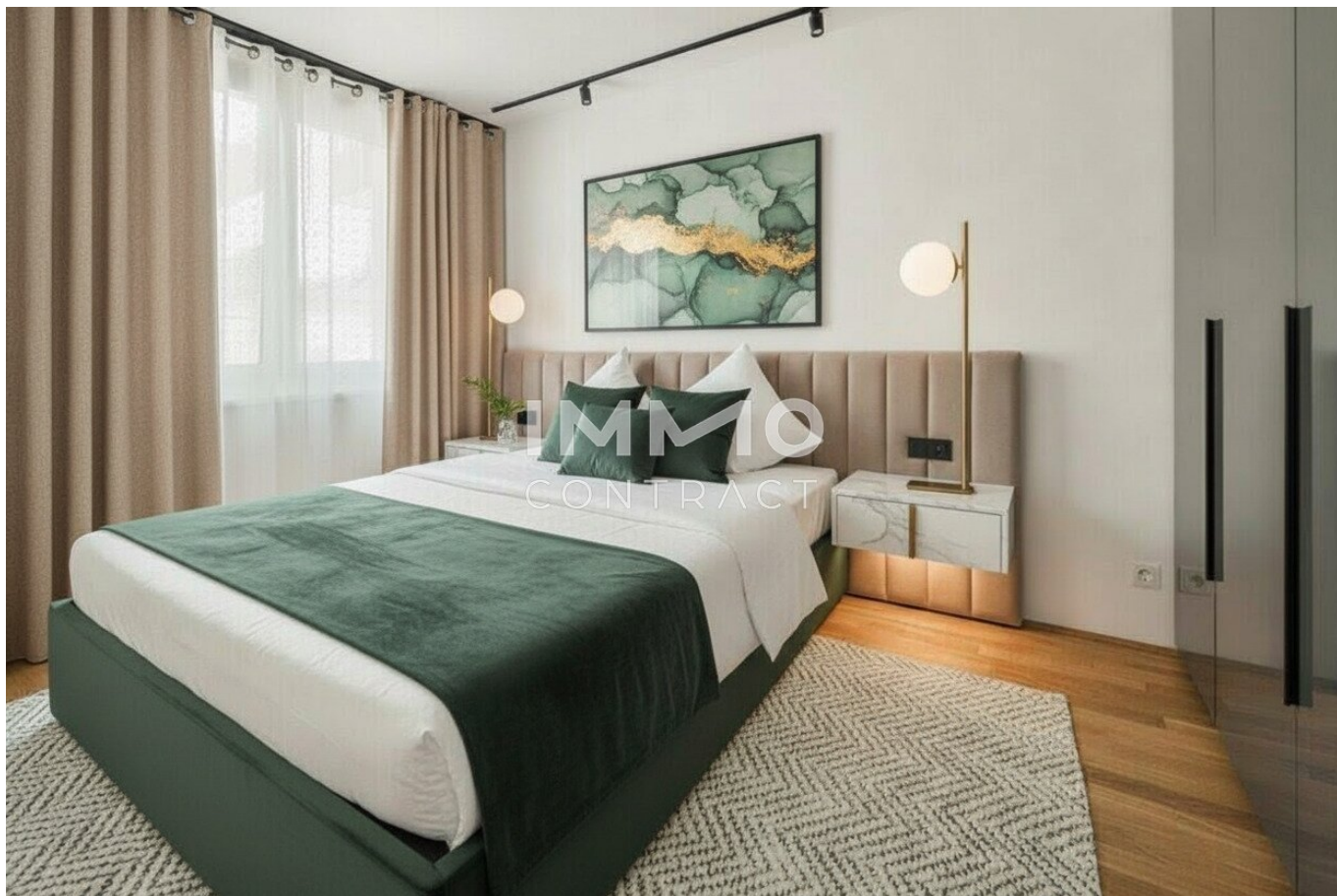
Ihr Ansprechpartner

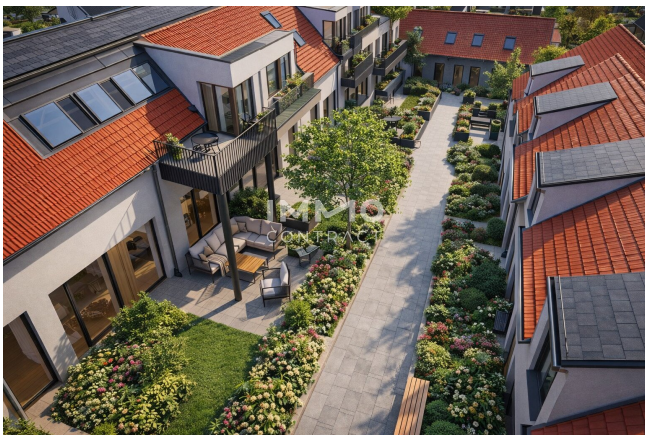


Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 88271745



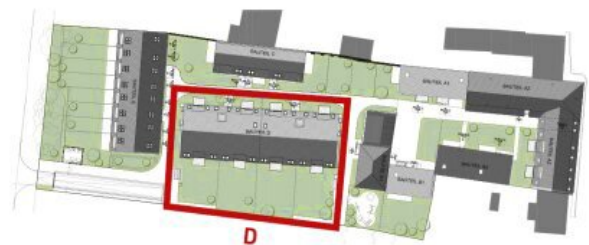




KLEDERINGER STRASSE 151 | 1100 WIEN

OG1 - BT D - TOP 3.6

→ NORDEN



Objektbeschreibung

Ihr Rückzugsort im Grünen

Willkommen AM LIESINGBACH – einem modernen Wohnprojekt, das urbanes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität verbindet. In einer **ruhigen und grünen Lage nahe Oberlaa** entsteht ein harmonisches Wohnensemble mit **20 Eigentumswohnungen und 16 Reihenhäusern**, das modernes Design, großzügige Freiflächen und vielfältige Wohnformen vereint. Wie der Name schon sagt: der beliebte Liesingbach mit seinen Rad- und Spazierwegen liegt direkt vor der Haustür und bietet ideale Möglichkeiten für Erholung, Bewegung und naturnahe Freizeitaktivitäten.

Das Projekt richtet sich an Singles, Paare und Familien, die ein **Zuhause mit flexiblem Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen** und privatem Freiraum suchen. Jede Einheit verfügt über eine **eigene Freifläche** – Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia – und sorgt so für ein Wohnerlebnis mit viel Licht, Luft und Lebensqualität.

Die Wohnungsgrößen sind variabel:

- **Reihenhäuser: ca. 81 m² – 122 m²**
- **Eigentumswohnungen: ca. 47 m² – 92 m²**

Auf Wunsch lassen sich die Einheiten noch individuell kombinieren oder anpassen, sodass auch größere Wohneinheiten realisierbar sind.

Alle Einheiten werden schlüsselfertig übergeben, inklusive hochwertiger Sanitäranlagen, Fliesen und Eichen-Parkettböden. Der Erwerb erfolgt **provisionsfrei**.

Das Projekt im Überblick

- 20 Eigentumswohnungen und 16 Reihenhäuser auf 5 Baukörper verteilt
- Wohnungsgrößen von ca. 47 m² bis rund 122 m² auf **2- bis 4-Zimmern**
- Wohnungen mit flexiblen Grundrissen für Singles, Paare oder Familien

- Private Freiflächen bei allen Einheiten: Gärten, Terrassen, Balkone oder Loggien
- Aufzugsanlagen in den Baukörpern mit Wohnungen
- **Hauseigene Tiefgarage mit 27 PKW-Stellplätzen**
- Geplante Fertigstellung: Ende 2028
- **PROVISIONSFREI**

Ausstattung

- Angenehme **Fußbodenheizung** mittels **energieeffizienter Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- Hochwertige, schlüsselfertige Ausstattung mit Eichen-Parkettböden
- **Moderne Sanitäranlagen und Fliesen** (Firma IMOLA) inklusive
- **Fenster mit 3-fach Wärme- und Schallschutzverglasung**
- **Außenliegende Rollläden**
- Mechanische Lüftung mit Ventilatoren in Bad und WC
- Frostsichere Auslaufarmatur im Außenbereich jeder Einheit
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie Einlagerungsräume

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den **Eigennutzerpreis**. Anlegerpreis auf Anfrage.

Bei Interesse oder für die Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** kontaktieren Sie mich jederzeit gerne.

Renderings: Symbolbilder (c) bildraum.at / IC-KI Visualisierungen

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 <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <3.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap