

**Provisionsfrei! Erstbezug | Moderne Doppelhaushälfte mit  
Garten, Terrasse & Stellplatz– Schlüsselfertig**



**Objektnummer: 6127**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,68 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	125,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	114,75 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	54,65 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	1.059.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,18 €
<b>Heizkosten:</b>	85,16 €
<b>USt.:</b>	27,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Jagjit Mondair**

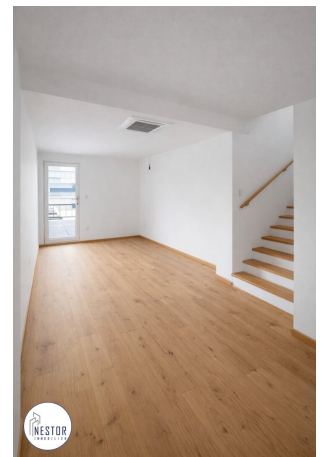
NESTOR Immobilien G  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

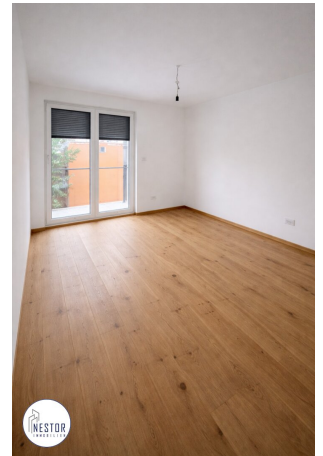
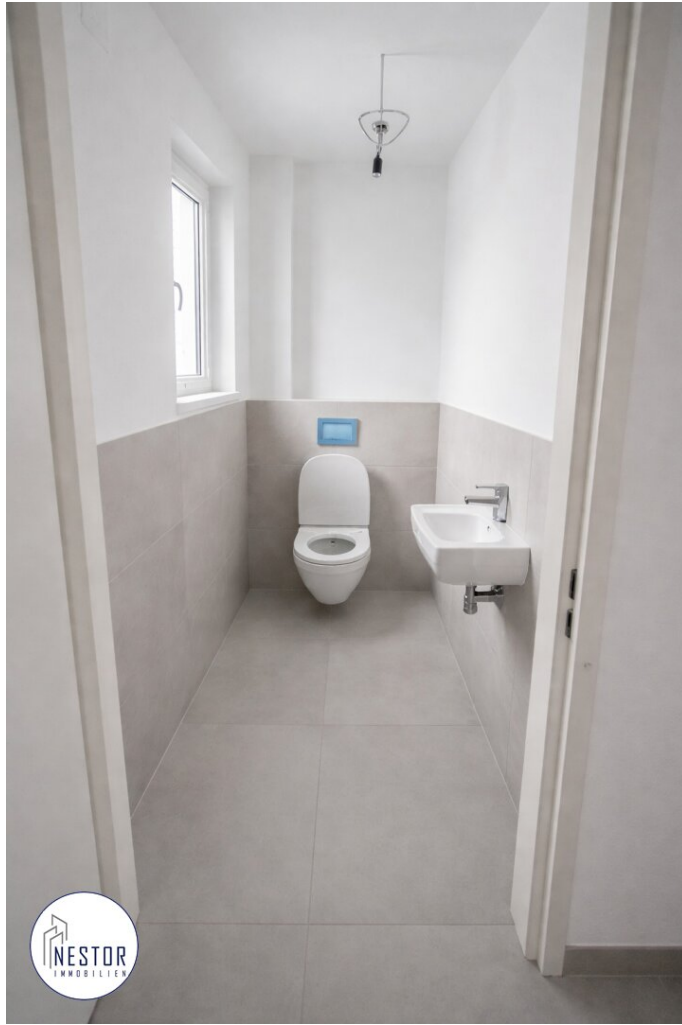
T +43 664 88977334  
H +43 664 88977334

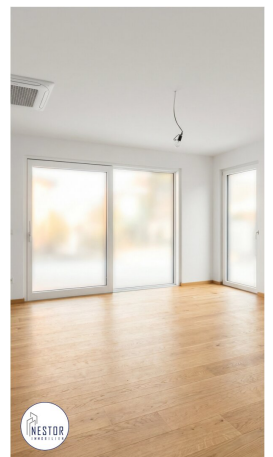
Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



gstermin zur









## Objektbeschreibung

Moderne **Doppelhaushälfte** mit Garten, Terrasse & Stellplatz – Erstbezug

-----

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

-----

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer **hochwertigen Doppelhaushälfte** im begehrten 23. Bezirk von Wien, errichtet vom Premium-Bauträger.

Diese Immobilie überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausführung und nachhaltige Haustechnik.

Auf einer Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur **Terrasse und in den Garten** bildet das Herzstück des Hauses und sorgt für ein helles, offenes Wohngefühl.

Dank **Fußbodenheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion, Klimaanlage in allen Wohnräumen** sowie einem **vollwertigen Wohnkeller** genießen Sie höchsten Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit.

Hier zur Aufteilung:

### **Erdgeschoss:**

- Vorraum – einladender Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Abstellraum – praktischer Stauraum
- Wohn- / Essbereich + Küche – großzügig, lichtdurchflutet, direkter Zugang zur Terrasse & in den Garten

### **1 Stock:**

- Flur

- Schlafzimmer – ruhig gelegen
- 2 weitere Zimmer – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Badezimmer – mit Badewanne, Dusche, WC und Fenster

#### **Untergeschoss:**

- Mehrere Kellerräume – flexibel nutzbar (Hobby, Fitness, Homeoffice, Lager)
- Technikraum

#### **Highlights der Immobilie:**

- Erstbezug – modernes Wohnen in **hochwertiger Ausführung**
- Eigengarten mit Terrasse
- **Fußbodenheizung in allen Geschossen (inkl. Keller)**
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion**
- **Klimaanlage in allen Wohnräumen**
- Niedrigenergiehaus mit sehr geringen Betriebskosten
- Hochwertige Sanitärausstattung von **Villeroy & Boch & Hansgrohe**
- Vollwertiger Wohnkeller
- Ruhige Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur & Verkehrsanbindung

#### **Eckdaten:**

- Kaufpreis: € 1.059.900,00
- Provision: Provisionsfrei für den Käufer!
- Finanzierungshilfe wird geboten

-----  
**? Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](https://service.immonestor.at)

-----  
Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr Ing. Jagjit Mondair, MBA

Tel.: [+43 664 / 889 77 334](tel:+4366488977334)

E-Mail: [jm@immonestor.at](mailto:jm@immonestor.at)>

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](https://www.immonestor.at)

### **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

**INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!**

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap