

**Provisionsfrei! Erstbezug | Exklusive 3-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse und Loggia im Herzen von Liesing –  
Schlüsselfertig**



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 6125**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,05 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	99,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	13,81 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	699.900,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.015,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,47 €
<b>Heizkosten:</b>	74,48 €
<b>USt.:</b>	36,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Jagjit Mondair**





## Objektbeschreibung

**Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung – Erstbezug & Schlüsselfertig mit Terrasse und Loggia**

-----

[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 oder Ihrer neuen (Anleger-)Wohnung – einer hochwertigen **3-Zimmer-Eigentumswohnung** im grünen und urbanen **23. Wiener Gemeindebezirk (Liesing)**. Diese Immobilie besticht durch moderne Architektur, eine exklusive Ausführung in **Massivbauweise** und eine zukunftsorientierte Haustechnik als **Niedrigenergiehaus** inklusive einer hauseigenen **Photovoltaikanlage**.

Auf einer großzügig geplanten Wohnfläche von ca. 90,05 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung im **1. Obergeschoss** den idealen Raum für Paare oder Familien. Das Highlight ist der private Außenbereich: Vom hellen Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf die ca. 6,98 m<sup>2</sup> **große Terrasse** und die ca. 2,93 m<sup>2</sup> **umfassende Loggia**.

Dank der behaglichen **Fußbodenheizung** sowie der innovativen **Deckenkühlung**, die über eine umweltfreundliche **Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Tiefsonde (Erdwärme)** gespeist werden, genießen Sie höchsten Komfort zu jeder Jahreszeit – ganz ohne klassische Klimaanlage. Hochwertige **Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung** der Marke Hrachowina und **elektrisch bedienbare Raffstores** an allen Fenstern unterstreichen den luxuriösen Standard dieser Einheit.

Die Innenausstattung überzeugt durch kompromisslose Markenqualität: Edle **Echtholz-Dielen von Scheucher**, elegantes **Feinsteinzeug von Casalgrande Padana** sowie Sanitärobjekte von **Villeroy & Boch** (Serie Memento/Architectura) mit Armaturen von **Hansgrohe**. Ein besonders großzügiges **Kellerabteil** von ca. 13,81 m<sup>2</sup> ist der Wohnung als Zubehör direkt zugeordnet

### **Raumaufteilung:**

- **Wohnküche:** Großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 43,18 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zur Loggia und zur Terrasse.

- **Zimmer:** Zwei helle Schlafräume mit ca. 14,24 m<sup>2</sup> und ca. 12,44 m<sup>2</sup>.
- **Vorraum & Hauswirtschaftsraum:** Ein einladender Vorraum sowie ein separater Wirtschaftsraum (ca. 3,22 m<sup>2</sup>) für Waschmaschine und Trockner.
- **Badezimmer & WC:** Exklusives Badezimmer (ca. 6,31 m<sup>2</sup>) sowie ein separates WC (ca. 2,35 m<sup>2</sup>), beide ausgestattet mit hochwertigen Markenprodukten von **Villeroy & Boch** und **Hansgrohe**.
- **Außenflächen:** Eine ca. 6,78 m<sup>2</sup> **große Terrasse** sowie eine ca. 2,93 m<sup>2</sup> **umfassende Loggia** bieten privaten Freiraum im ersten Stock.

**Wichtiger Hinweis zur Küche:** Gemäß Kaufvertrag ist die kaufende Partei für den Einbau der Küche selbst verantwortlich; von Seiten des Bauträgers werden die notwendigen Anschlüsse (Wasser, Abwasser, Elektro) vorbereitet.

#### Highlight der Immobilie:

- **Erstbezug:** Zeitgemäßes Wohnen in einem neu errichteten Gebäude.
- **Kombinierte Freiflächen:** Das Highlight ist die Kombination aus einer ca. 2,93 m<sup>2</sup> großen **Loggia** und einer direkt anschließenden ca. 6,98 m<sup>2</sup> großen **Terrasse**.
- **Exklusives Detail:** Die Terrasse ist mit hochwertigem **Feinsteinzeug (60 x 60 cm)** des italienischen Herstellers Casalgrande Padana ausgelegt und verfügt über ein **Edelstahl-Glasgeländer** sowie einen **Außenwasseranschluss**.
- **Zukunftsorientiertes Heizsystem:** Die Beheizung erfolgt über eine umweltfreundliche **Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde (Erdwärme)**.
- **Höchster Komfort:** Neben der **einzelnen regulierbaren Fußbodenheizung** in allen Räumen (inkl. Bad) ist eine moderne **Deckenkühlung** installiert, die auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt.
- **Energieeffizienz:** Das Gebäude ist als **Niedrigenergiehaus** klassifiziert und wird durch eine **Photovoltaikanlage** am Dach zur Stromversorgung der Allgemeinflächen unterstützt.
- **Edle Böden:** In den Wohnräumen sind **Eichen-Echtholz-Dielen** der österreichischen Qualitätsmarke **Scheucher** verlegt.
- **Fenster & Beschattung:** Die Wohnung ist mit **Holz-Alu-Fenstern (3-fach Isolierverglasung)** von Hrachowina ausgestattet. Für optimalen Sicht- und Sonnenschutz sorgen **elektrisch bedienbare Raffstores** mit Funkfernbedienung.

- **Sanitär-Luxus:** Das Badezimmer besticht durch Markenprodukte von **Villeroy & Boch** (Serien Memento/Architectura), Armaturen von **Hansgrohe** und eine **bodenebene Dusche** mit Echtglasabtrennung.
- **Sicherheitsstandard:** Die Wohnungseingangstür entspricht der einbruchshemmenden Widerstandsklasse **WK3**.

**Wichtiger Hinweis zur Küche:** Gemäß Kaufvertrag ist die kaufende Partei für den Einbau der Küche selbst verantwortlich; von Seiten des Bauträgers werden die notwendigen Anschlüsse (Wasser, Abwasser, Elektro) vorbereitet.

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 699.900,00
- Finanzierungshilfe wird geboten
- Fertigstellung: Voraussichtlich Q1 2027, Anlegerpreise sind vorhanden!
- Es sind weitere Wohnungen verfügbar! Anlegerpreise sind vorhanden!

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

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](mailto: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](http://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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap