

## Provisionsfrei! Erstbezug | Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen von Liesing – Schlüsselfertig



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 6122**

**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>	113,37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	128,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	13,50 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>	869.900,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.787,08 €
<b>Betriebskosten:</b>	232,89 €
<b>Heizkosten:</b>	91,54 €
<b>USt.:</b>	44,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Jagjit Mondair**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Wagramerstraße 102  
1220 Wien

T +43 664 88977334  
H +43 664 88977334

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



gstermin zur



## Objektbeschreibung

### Moderne 4-Zimmer-Gartenwohnung – Erstbezug & Schlüsselfertig mit Balkon im 1 Obergeschoss

-----

[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 Anlegerwohnung – einer hochwertigen **4-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. 113,03 m<sup>2</sup> im **1. Obergeschoss** bietet diese Wohnung den idealen Raum für Familien oder anspruchsvolle Paare. Das Highlight ist der weitläufige Außenbereich: Vom lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf den ca. 14,80 m<sup>2</sup> **großen Balkon**, der nach **Süd-Süd-West** ausgerichtet ist und einen herrlichen Ausblick ermöglicht.

Dank der behaglichen **Fußbodenheizung** sowie der innovativen **Deckenkühlung**, die über eine umweltfreundliche **Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde (Erdwärme)** gespeist werden, genießen Sie höchsten Komfort zu jeder Jahreszeit – ganz ohne klassische Klimaanlage. Hochwertige **Holz-Alu-Fenster** mit 3-fach-Isolierverglasung 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**

Hier zur Aufteilung:

#### Raumaufteilung:

- **Wohnküche:** Lichtdurchfluteter, großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 42,98 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum Balkon.

- **Zimmer:** Drei separat begehbare, helle Zimmer (ca. 17,90 m<sup>2</sup>, 14,93 m<sup>2</sup> und 11,65 m<sup>2</sup>), die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen.
- **Vorraum:** Ein zentraler Vorraum, der alle Räumlichkeiten optimal erschließt.
- **Badezimmer & WC:** Modernes Badezimmer ausgestattet mit hochwertigen Markenprodukten von **Villeroy & Boch** (Serie Memento/Architectura) und **Hansgrohe**. Die Wohnung verfügt zudem über ein separates WC.
- **Außenflächen:** Ein weitläufiger Balkon mit ca. 14,80 m<sup>2</sup>, der nach **Süd-Süd-West (SSW)** ausgerichtet ist und einen freien Ausblick bietet.

### Highlights der Immobilie:

- **Erstbezug:** Zeitgemäßes Wohnen in einem exklusiven, neu errichteten Gebäude.
- **Hochwertige Ausstattung:** Edle **Eichen-Echtholz-Dielen von Scheucher** in den Wohnräumen und elegantes **Feinsteinzeug von Casalgrande Padana** (Format 60 x 60 cm) in den Nassbereichen.
- **Energieeffizienz:** Nachhaltiges Heiz- und Kühlsystem mittels **Erdwärme (Sole/Wasser-Wärmepumpe)** und Unterstützung durch eine hauseigene **Photovoltaikanlage** am Dach.
- **Komfort:** Angenehmes Raumklima durch einzeln regulierbare **Fußbodenheizung** und innovative **Deckenkühlung** in allen Wohnräumen. Zudem sorgen elektrisch bedienbare **Raffstores** per Funkfernbedienung für optimale Beschattung.
- **Stauraum:** Ein besonders großzügiges Kellerabteil (**ca. 13,50 m<sup>2</sup>**) im Untergeschoss ist der Wohnung zugeordnet und bietet Platz für Fahrräder oder Lagergut.

**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-Rohinstallation) vorbereitet.

### Eckdaten:

- **Kaufpreis:** 869.900,00
- Finanzierungshilfe wird geboten.
- Fertigstellung: Voraussichtlich Q1 2027

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

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

-----  
Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

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**

-----  
**Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.**

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

-----  
Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: [immonestor.at/immobiliencard](http://immonestor.at/immobiliencard)

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

**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