1230 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56295

Ruhiger Innenhof | Erstbezug 2-Zimmerwohnung mit südseitigem Balkon | Luftwärmepumpe

Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

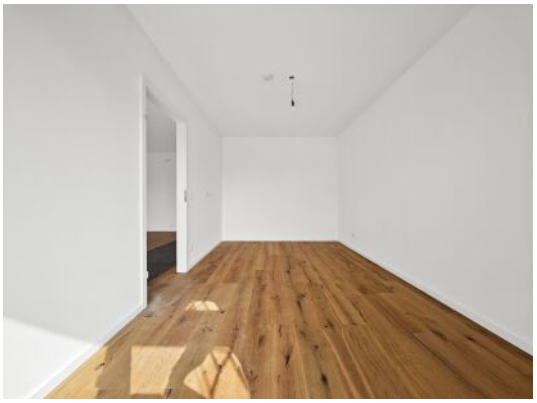
Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

Ruhiger Innenhof | Erstbezug 2-Zimmerwohnung mit südseitigem Balkon | Luftwärmepumpe



Lage

Liesing / Riverside / Perchtoldsdorf

Das Projekt überzeugt durch seine **ruhige, aber bestens angebundene Lage** im beliebten 23. Bezirk. Nur wenige Minuten zu Fuß trennen Sie von **S-Bahn- und Busstationen** in Liesing, wodurch sowohl die **Wiener Innenstadt** als auch das Umland schnell erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten wie das **Riverside-Center**, Supermärkte und Lokale befinden sich in unmittelbarer Nähe. Freizeitliebhaber genießen die zahlreichen **Grünflächen und Radwege der Umgebung** – ideal für Spaziergänge, Sport und Erholung. **Eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohngefühl!**

Der Neubau bietet 2 bis 3 Zimmerwohnungen - **alle mit Außenflächen** - mit einer **soliden Ausstattung** und **durchdachten Grundrissen**, die nicht nur eine gemütliche **Eigennutzung**, sondern auch eine **nachhaltige Vermietbarkeit** gewährleisten.

Um Ihnen das Projekt unkompliziert näherbringen zu können, finden Sie nachstehend drei Links zu virtuellen Begehungen (360° Touren):

Wohnung hofseite (Top 3)

Wohnung frontseite (Top 12)

Dachgeschosswohnung (Top 16)

PROJEKT

- **16 Neubau-Erstbezugs** Wohnungen - alle **mit Außenflächen**
- **4 Tiefgaragenplätze** - bequem über den **Autolift** erreichbar - davon einer alleinstehend
- Wohnflächen zwischen **ca. 45m² und 89m² mit 2 bis 3 Zimmern**
- **2 Dachgeschosswohnungen mit südseitigen, in den Innenhof ausgerichteten Terrassen**

- **2 südseitige Gartenwohnungen** mit großen Gärten (ca. 61m² & ca. 89m²)

HIGHLIGHTS

- Zentrale **Luftwärmepumpe** mit **Fußbodenheizung**
- **Klimaanlage** im Dachgeschoss
- **Echtholz-Parkettböden**
- großformatige Fliesen (60x120cm)
- alle Badezimmer mit gefliesten **Walk-In Duschen** und **echtglas Spritzschutz**
- Waschmaschinenanschluss in den Badezimmern
- Kunststoff-Alufenster mit **3-fach Verglasung** Marke Gaulhofer
- außenliegender **elektr. Sonnenschutz** - Raffstores
- weiße, glatte Innentüren
- hauseigener **Kinderspielplatz**
- **Fahrradabstellmöglichkeit** im Innenhof
- teils **Abstellräume**

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 45,38 m²
- **ZIMMER:** 2
- **BALKON:** ca. 6,20 m²
- **AUSRICHTUNG:** Süd
- **GESCHOSS:** 2. Stock

Baubeginn: bereits erfolgt

geplante Fertigstellung: 3. Quartal 2026

Betriebskostenschätzung folgt

Kaufpreis Anleger netto: € 306.527,00 zzgl. 20% USt.
Kaufpreis Eigennutzer: € 329.599,00

Kaufpreis Garagenplatz Anleger netto (optional): € 23.731,00 zzgl. 20% USt.
Kaufpreis Garagenplatz Eigennutzer (optional): € 25.517,00

Vertragserrichter: Hr. Mag. Schmidt-Gentner (1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.)

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

Disclaimer: Verkaufspläne & KI gestützte Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung, sind unverbindlich und stellen keinen Vertragsbestandteil dar.

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 45,38 m²
Balkonfläche:	ca. 6,2 m²
Etage:	2. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1
Balkone:	1
Garagen:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Schlüsselfertig:	Ja
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2025
Ausrichtung:	Süden

Energieausweis

Gültig bis:	09.08.2032
HWB:	A 24 kWh/m²a
fGEE:	A 0,73

Ausstattung

Bauweise:	Massiv
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Balkon:	Südbalkon / -terrasse

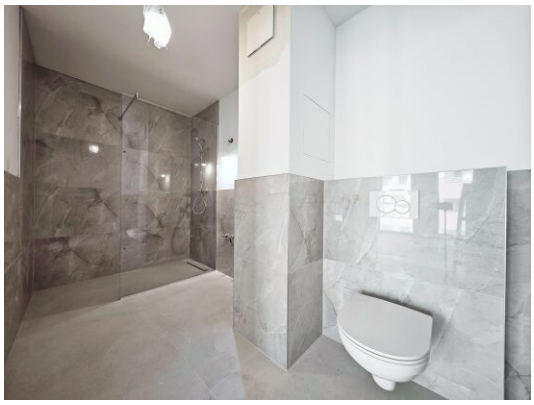
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Toilette
Bad:	Dusche
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht, Gartennutzung

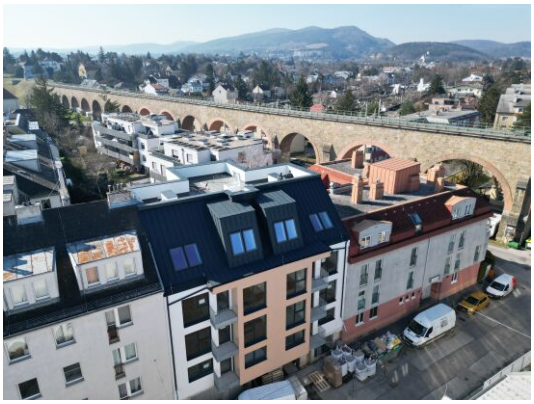
Preisinformationen

Kaufpreis:	306.527,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Hr. Mag. Schmidt-Gentner (1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.)
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos





Lage

1230 Wien

Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	3.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Kinder & Schulen

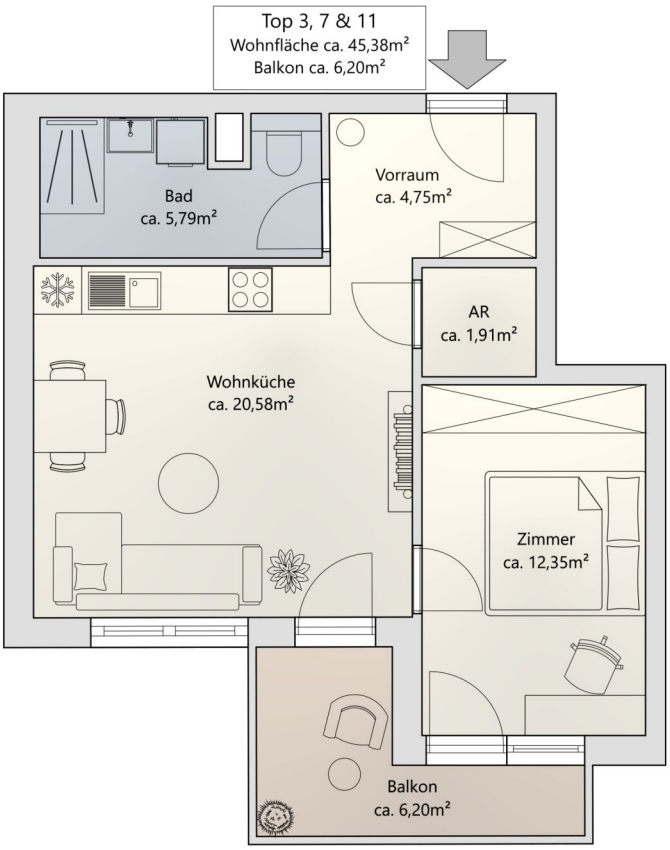
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	6.000 m
Höhere Schule	4.500 m

Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


Top 3, 7 & 11
Wohnfläche ca. 45,38m²
Balkon ca. 6,20m²
Bad
ca. 5,79m²
Vorraum
ca. 4,75m²
AR
ca. 1,91m²
Wohnküche
ca. 20,58m²
Zimmer
ca. 12,35m²
Balkon
ca. 6,20m²

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at