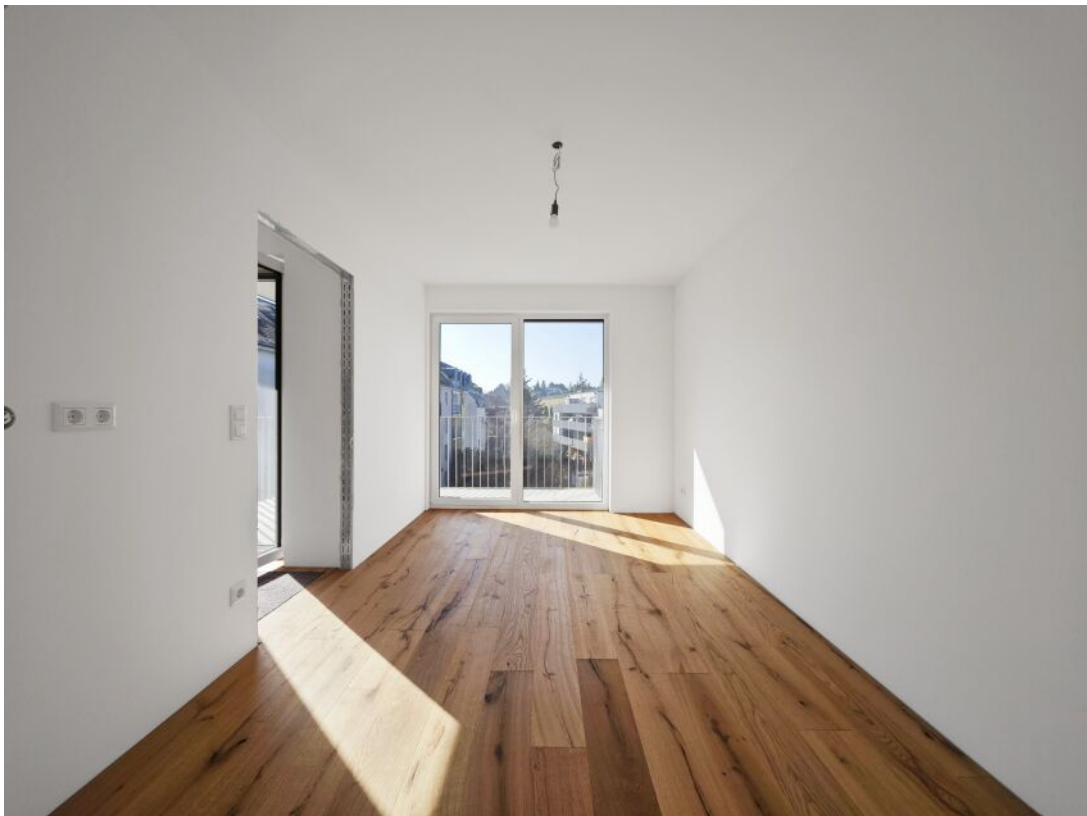


1230 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56297

## Heller Erstbezug | Hofseitige 2-Zimmerwohnung mit Balkon | Luftwärmepumpe | nahe Liesing & Riverside



Ihr Ansprechpartner

**Enrico Gratian Adel**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

[enrico.adel@riwog.at](mailto:enrico.adel@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## Heller Erstbezug | Hofseitige 2-Zimmerwohnung mit Balkon | Luftwärmepumpe | Nähe Liesing & Riverside



### 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.

### PROJEKT

- **16 Neubau-Erstbezugs** Wohnungen - alle **mit Außenflächen**
- **4 Tiefgaragenplätze** - bequem über den **Autolift** erreichbar - davon einer alleinstehend
- Wohnflächen zwischen **ca. 45m<sup>2</sup> und 89m<sup>2</sup> mit 2 bis 3 Zimmern**
- **2 Dachgeschosswohnungen mit südseitigen, in den Innenhof ausgerichteten Terrassen**
- **2 südseitige Gartenwohnungen** mit großen Gärten (ca. 61m<sup>2</sup> & ca. 89m<sup>2</sup>)

### 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 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 2
- **BALKON:** ca. 6,20 m<sup>2</sup>
- **AUSRICHTUNG:** Süd
- **GESCHOSS:** 2. Stock

**Baubeginn:** bereits erfolgt

**geplante Fertigstellung:** 2. 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 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Balkonfläche:	ca. 6,2 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	2. Etage	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	2		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1	Zustand:	Erstbezug
Balkone:	1	Baujahr:	2025
Garagen:	1	Ausrichtung:	Süden
		Energieausweis	
		Gültig bis:	09.08.2032
		HWB:	 24 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,73

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller		
Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Bad:	Dusche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Tiefgarage
		Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Seniorenrecht, Gartennutzung

## Preisinformationen

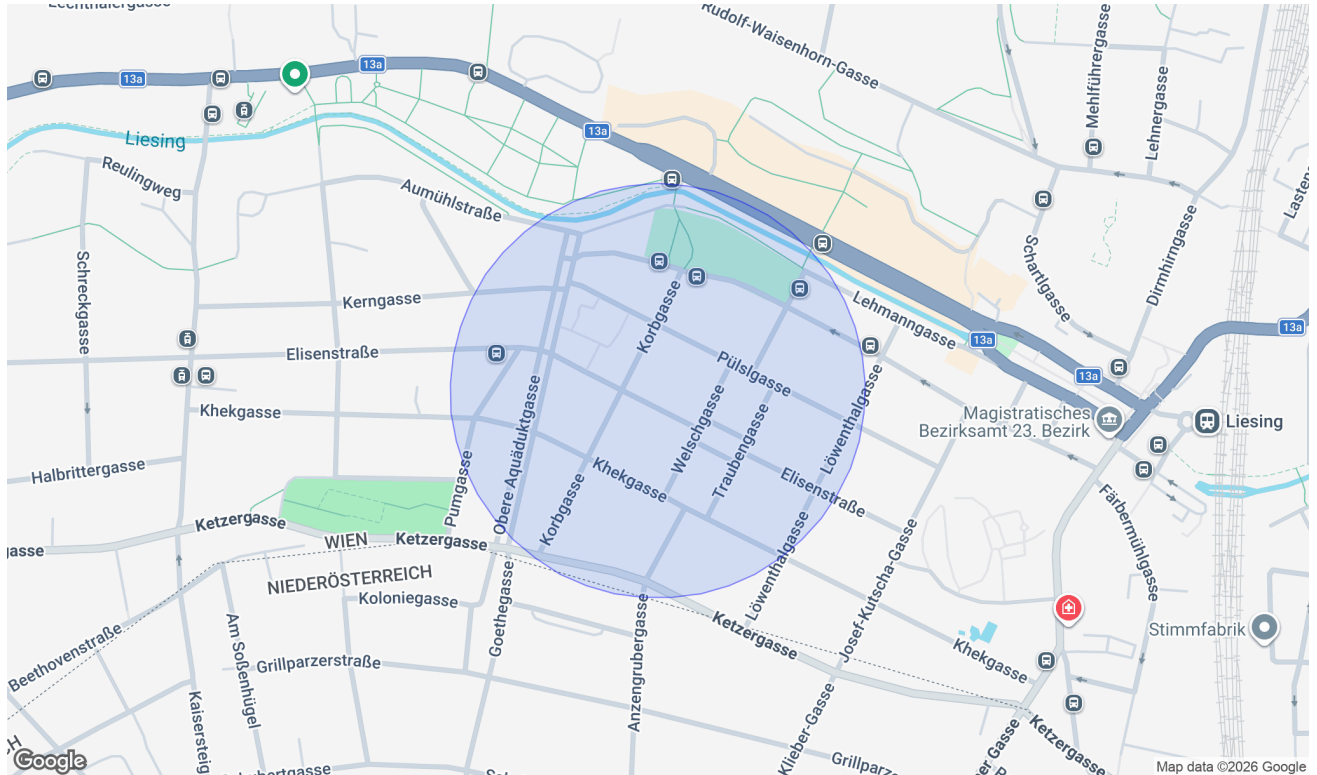
Kaufpreis:	306.527,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Hr. Mag. Schmidt- Gentner (1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.)
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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

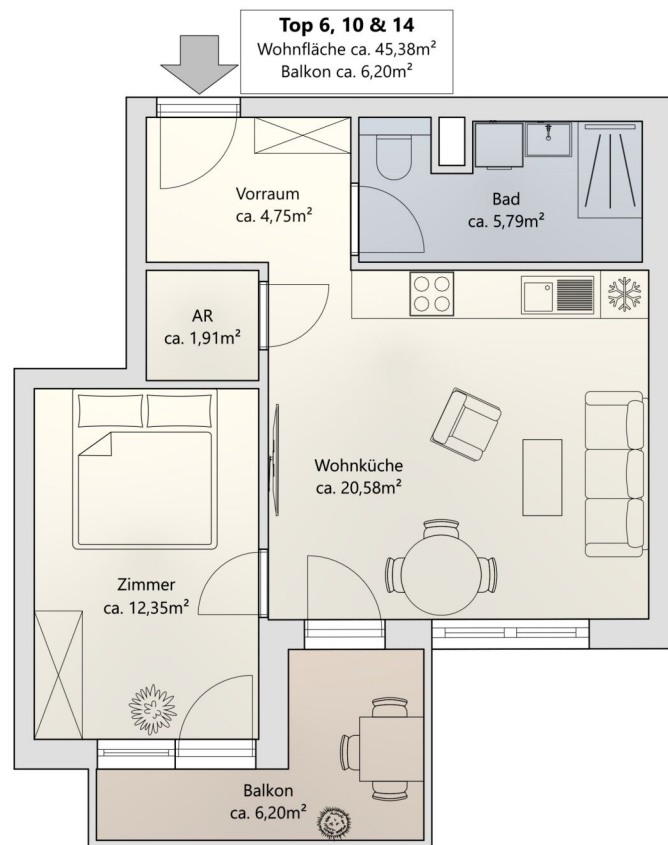
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	6.000 m
Höhere Schule	7.000 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



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