Khekgasse, 1230 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56297

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





Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

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 unmittelbar an der Grenze zu Perchtoldsdorf. 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. 90m²)

HIGHLIGHTS

- Fußbodenheizung mittels zentraler Luftwärmepumpe
- Klimaanlage im Dachgeschoss vorbereitet
- Echtholz-Parkettböden
- Moderne Fliesen (60x120cm)
- Badezimmer mit gefliesten Walk-In Duschen
- Echtglas Spritzschutz für die Duschen
- Kunststoff-Alufenster mit 3-fach Verglasung von Gaulhofer
- Bodentiefe Panoramaverglasung in den Zimmern
- Schöner Lichteinfall und Helligkeit
- Elektrischer Sonnenschutz mit Raffstores
- Kleiner Gemeinschaftsgarten im Innenhof
- Fahrradabstellmöglichkeit
- Durchdachte Grundrisse
- Optimale Vermietbarkeit
- Netto Preise für Anleger und Investoren
- Kompletter NEUBAU
- Traumlage an der Grenze zu Perchtoldsdorf
- Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung

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: € 297.000,- zzgl. 20% USt.
Kaufpreis Eigennutzer: € 319.000,-

Kaufpreis Garagenplatz Anleger netto (optional): € 23.250,- zzgl. 20% USt.
Kaufpreis Garagenplatz Eigennutzer (optional): € 25.000,-

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
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2026
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

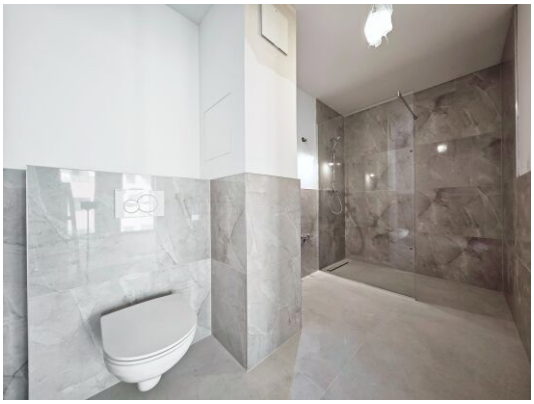
Kaufpreis:	297.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Hr. Mag. Schmidt-Gentner (1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.)
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos







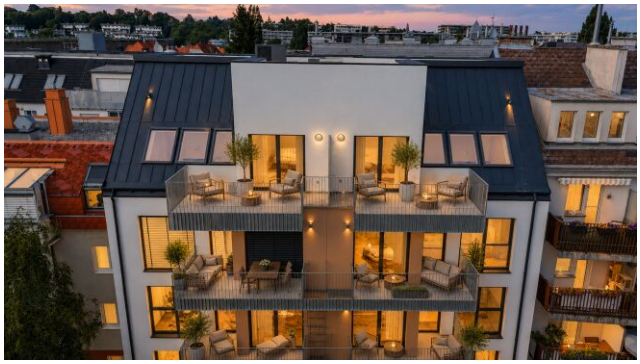










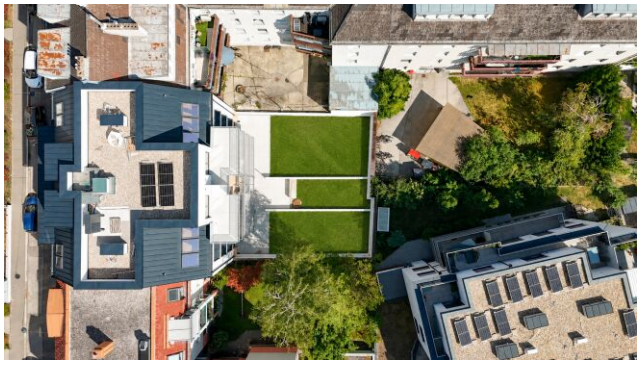




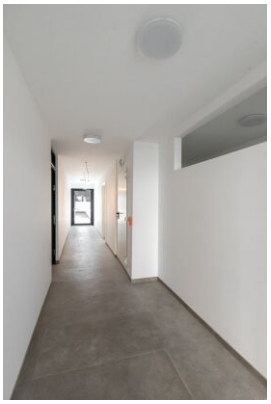




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX







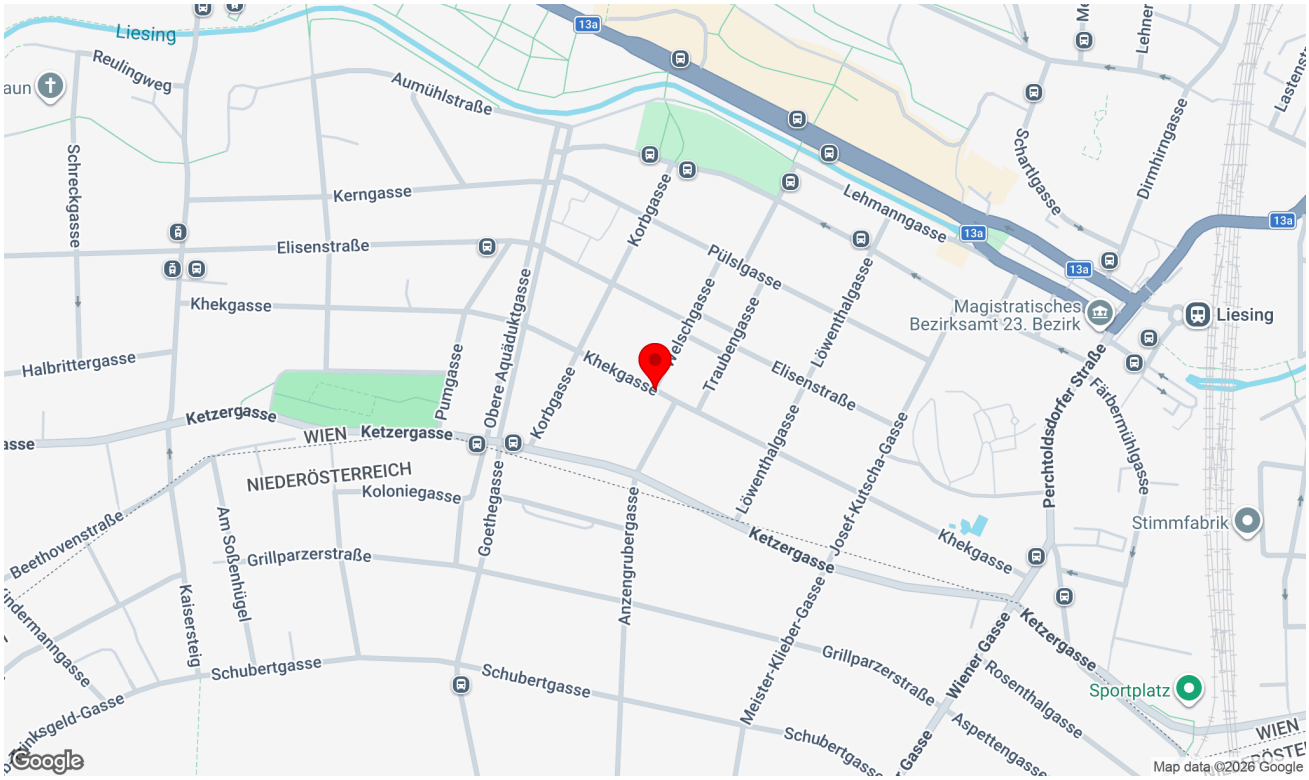




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Khekgasse, 1230 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	750 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	3.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	750 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Kinder & Schulen

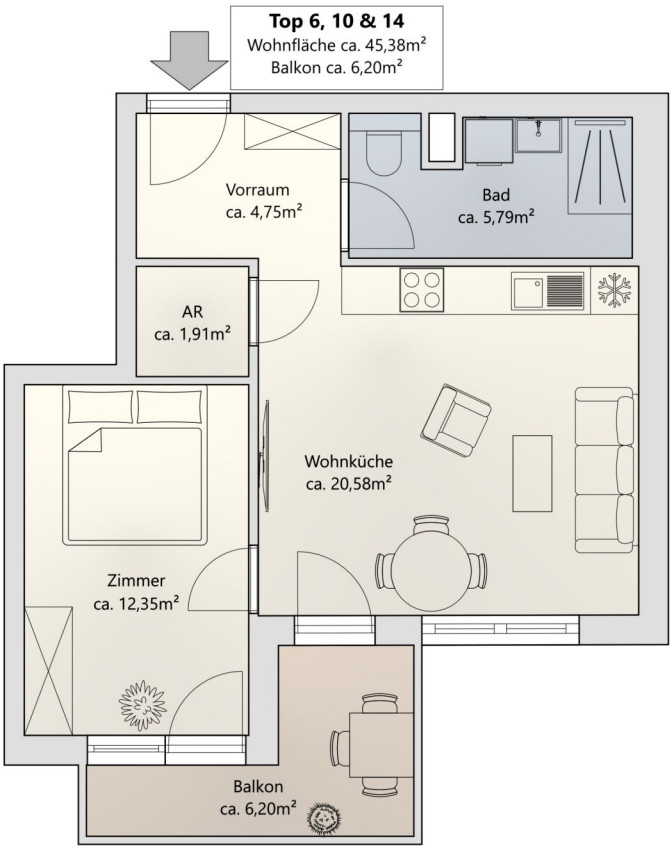
Schule	250 m
Kindergarten	500 m
Universität	5.750 m
Höhere Schule	4.500 m

Sonstige

Geldautomat	750 m
Bank	750 m
Post	1.000 m
Polizei	750 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


Top 6, 10 & 14
Wohnfläche ca. 45,38m²
Balkon ca. 6,20m²
Vorraum
ca. 4,75m²
Bad
ca. 5,79m²
AR
ca. 1,91m²
Wohnküche
ca. 20,58m²
Zimmer
ca. 12,35m²
Balkon
ca. 6,20m²

Verkaufspreisliste - 1230 Wien, Khekgasse 55

Geschoß	Top	WNF	Zimmer	Balkon/Terrasse 50%	Garten 15%	m² gewichtet	Kaufpreise EIGENNUTZER	Kaufpreis ANLEGER netto	Kaufpreis ANLEGER brutto (inkl. 20% Ust.)	Status
EG	1	44,56 m²	2	18,49 m²	89,20 m²	67,19 m²	€ 349 000,00	€ 325 000,00	€ 390 000,00	verfügbar
EG	2	47,43 m²	2	11,00 m²	61,03 m²	62,08 m²	€ 329 000,00	€ 306 000,00	€ 367 200,00	verfügbar
1. OG	3	45,38 m²	2	6,20 m²		48,48 m²	€ 309 000,00	€ 288 000,00	€ 345 600,00	verfügbar
1. OG	4	44,09 m²	2	1,47 m²		44,83 m²	€ 285 000,00	€ 266 000,00	€ 319 200,00	verfügbar
1. OG	5	44,09 m²	2	1,47 m²		44,83 m²	€ 285 000,00	€ 266 000,00	€ 319 200,00	verfügbar
1. OG	6	45,38 m²	2	6,20 m²		48,48 m²	€ 309 000,00	€ 288 000,00	€ 345 600,00	verfügbar
2. OG	7	45,38 m²	2	6,20 m²		48,48 m²	€ 319 000,00	€ 297 000,00	€ 356 400,00	verfügbar
2. OG	8	44,09 m²	2	1,47 m²		44,83 m²	€ 299 000,00	€ 278 000,00	€ 333 600,00	verfügbar
2. OG	9	44,09 m²	2	1,47 m²		44,83 m²	€ 299 000,00	€ 278 000,00	€ 333 600,00	verfügbar
2. OG	10	45,38 m²	2	6,20 m²		48,48 m²	€ 319 000,00	€ 297 000,00	€ 356 400,00	verfügbar
3. OG	11									verkauft
3. OG	12	44,09 m²	2	1,47 m²		44,83 m²	€ 319 000,00	€ 297 000,00	€ 356 400,00	verfügbar
3. OG	13	44,09 m²	2	1,47 m²		44,83 m²	€ 319 000,00	€ 297 000,00	€ 356 400,00	verfügbar
3. OG	14	45,38 m²	2	6,20 m²		48,48 m²	€ 329 000,00	€ 306 000,00	€ 367 200,00	verfügbar
1. DG	15	83,60 m²	3	11,74 m²		89,47 m²	€ 625 000,00	€ 582 000,00	€ 698 400,00	verfügbar
1. DG	16	83,60 m²	3	11,74 m²		89,47 m²	€ 625 000,00	€ 582 000,00	€ 698 400,00	verfügbar
UG	TG1									verkauft
UG	TG2						€ 25 000,00	€ 23 250,00	€ 27 900,00	verfügbar
UG	TG3						€ 25 000,00	€ 23 250,00	€ 27 900,00	verfügbar
UG	TG4						€ 25 000,00	€ 23 250,00	€ 27 900,00	verfügbar

Stand 15.07.2026

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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